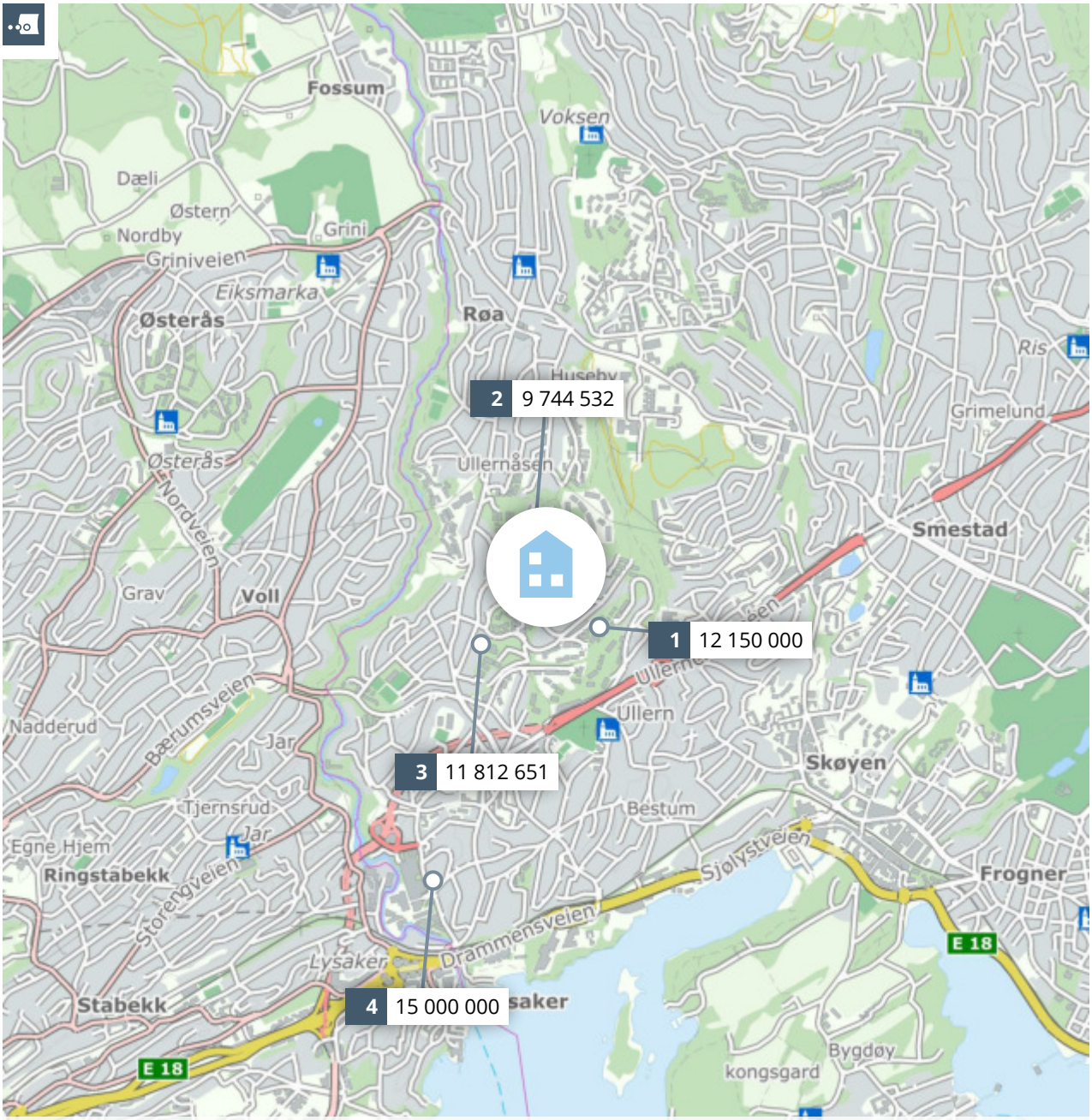
GREGERS GRAMS VEI 11B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Innkalling og årsberetning 2025
Balanse 2024
Resultatregnskap
Vedtekter
Husordensregler
Boligblokk - Ferdigattest - 2012
Boligblokk - Plan 1 etg - 2002
Legging av nye stikkledninger for vann og avløp - Sluttnotat - 2011
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-3812
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GREGERS GRAMS VEI 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 09.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gregers Grams vei 11 B, 0382 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 28 BNR 398 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLERNÅSEN

Verdivurdert til

10 600 000

-	10 600 000	109 278
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	9 m²	- m²	42 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	6 797
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsstubben 66 107 m² 1984 2. etg 3 sov	09.04.2025	11 990 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**113 551**
2	Gregers Grams vei 16 A 91 m² 1978 1. etg 3 sov	09.09.2024	9 950 000	**9 700 000**	44 532	9 744 532	**107 083**
3	Skogfaret 25 F 123 m² 2007 2. etg 2 sov	07.09.2023	12 200 000	**11 800 000**	12 651	11 812 651	**96 038**
4	Bestumveien 99 0 m² 2015 1. etg - sov	05.08.2025	-	**15 000 000**	-	15 000 000	**-**

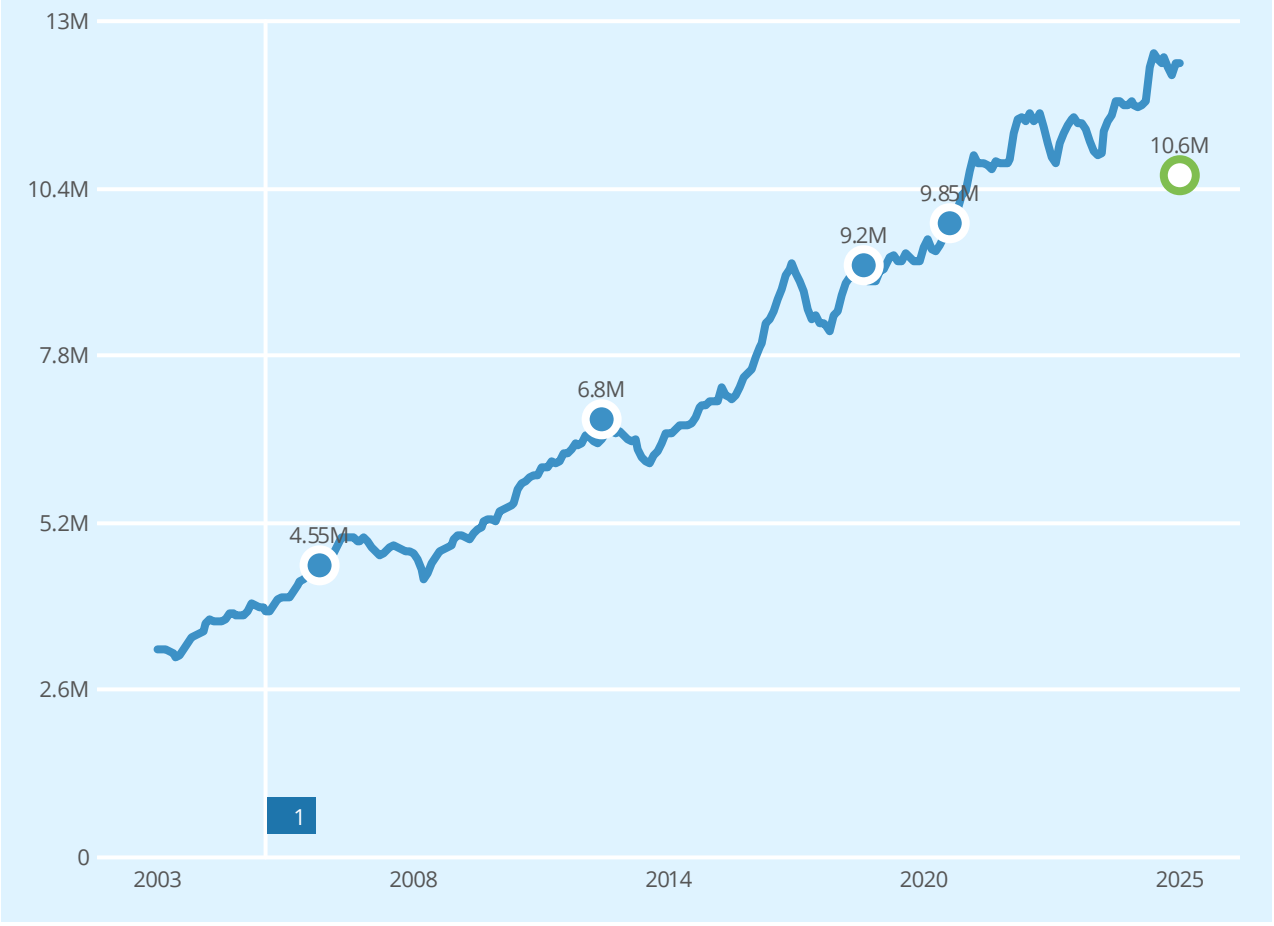
Kort fortalt:
- Gjennomgående 4-roms m. god planløsning
- Sydvestvendt terrasse på ca. 18 kvm
- Nordvestvendt markterrasse på ca. 24 kvm
- Lekkert kjøkken fra Multiform (2013) med hvitevarer fra Gaggenau
- Romslig stue med gasspeis
- 3 soverom og 2 bad
- Trappefri adkomst
- Garasjeplass m. el-lader (heis fra garasjen)
- 2 boder
- Velholdte fellesarealer og moderne fasade fra 2006
- Rolig område med nærhet til byliv og natur

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.2020	18.08.2020	01.10.2020	9 500 000	9 850 000	0	9 850 000	2
16.05.2018		05.09.2018	8 500 000	9 200 000	0	9 200 000	
19.10.2012	06.11.2012	22.03.2013	6 990 000	6 800 000	0	6 800 000	
04.08.2006		04.08.2006	-	4 550 000	-	4 550 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning er nå utdatert

Leiligheter til salgs i 382 OSLO nå

10
leiligheter til salgs

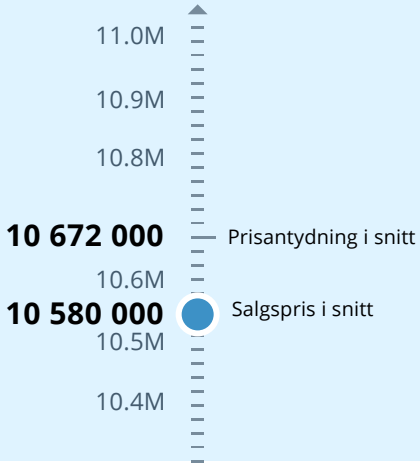


Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Leiligheter solgt i 382 OSLO siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

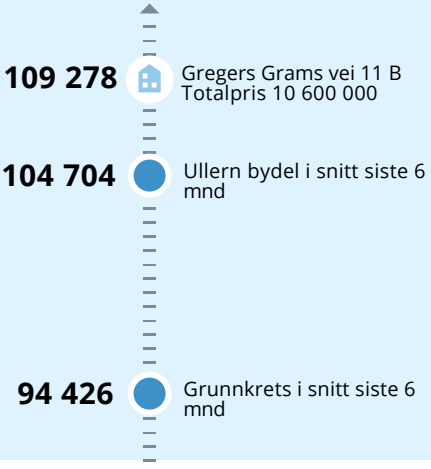


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

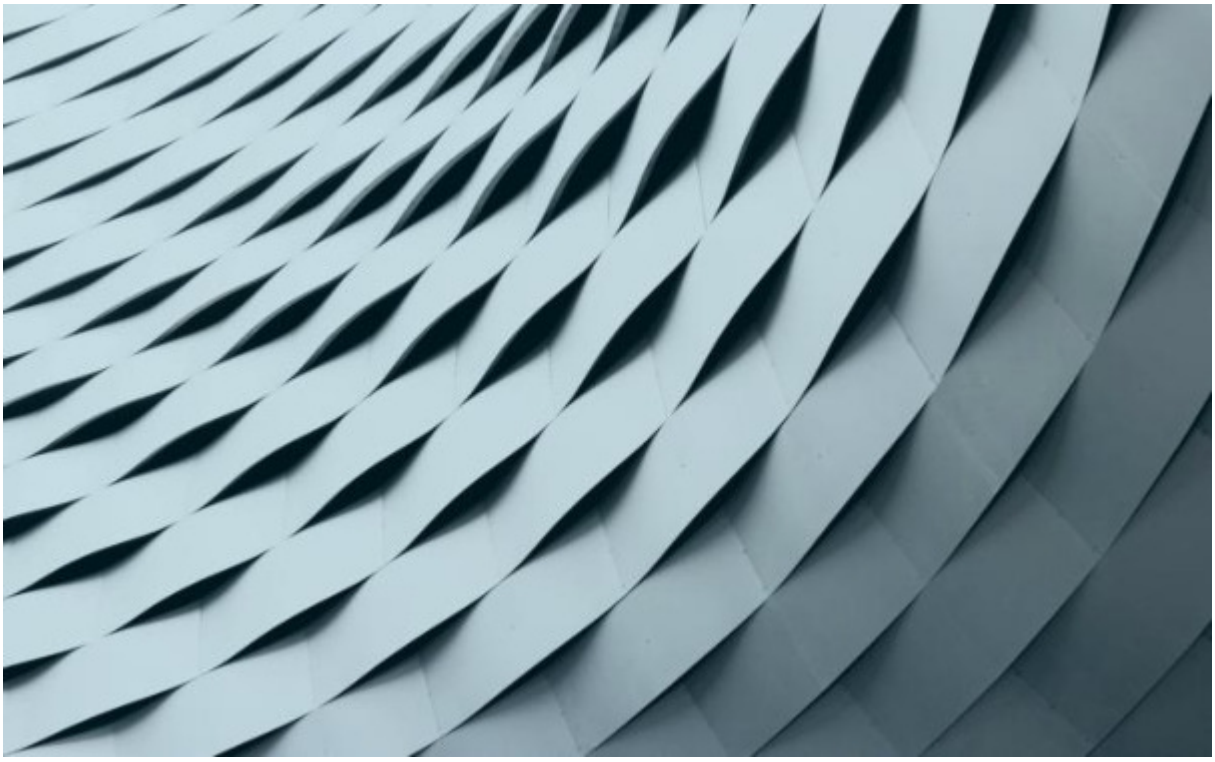
Selveierleilighet

Gregers Grams vei 11 B, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 398, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2164 **Referansenummer:** XB3730

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2006. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk utvendig kledd med panel og pussede flater. Saltak (buet tak med slak vinkel) med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett entrédør fra byggeår.
Terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Sørvest-vendt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. Fliser på dekket. Rekkverk av malt treverk. Overbygget av overliggende balkong. Lys. Stikkontakt. Markise.
Markterrasse mot nordvest på ca. 24 m² av betongheller. Lys. Stikkontakt. Elektrisk markise.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme bad, stue, kjøkken og gang
Gasspeis

Garderobeskap i soverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Bad 2
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med dobbelt servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2013 iht. tidligere tilstandsrapport. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap m/isbitmaskin, platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn/stekeovn, vinskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i entré.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Kanaler er renset siste året iht. eier (i regi av sameiet).

Gasspeis

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget er ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

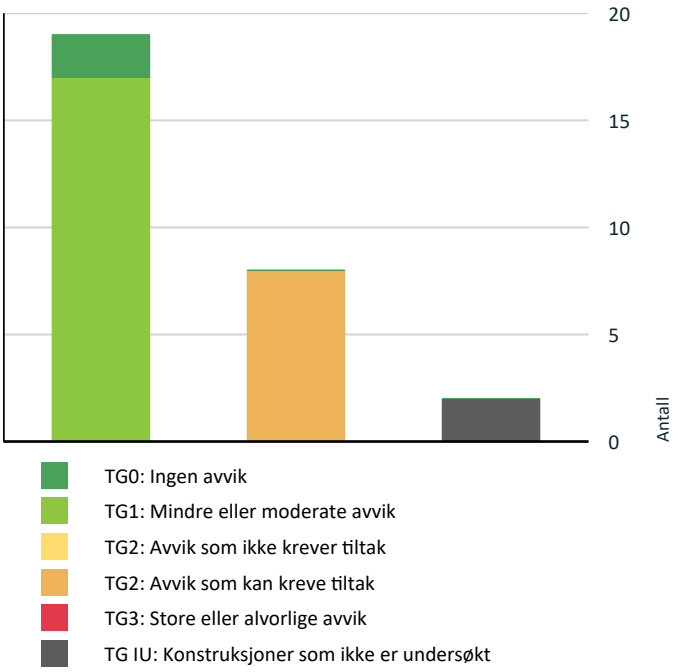
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

- Det er avflassing av rekkverk.

Innvendig > Vegg bak TV samt kjøkkengulv Gå til side

Det er avvik:

- Skade etter TV-oppheng på vegg i stue.
- Liten fuktskade på gulv på kjøkken foran fryseskap.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TG2: manglende dokumentasjon.

Merknad: jordingskabel i sluk på baderom er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.
Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår.
Terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue. Fliser på dekket. Rekkverk av malt treverk. Overbygget av overliggende balkong. Lys. Stikkontakt. Elektrisk markise.

Markterrasse mot nordvest på ca. 24 m² av betongheller. Lys. Stikkontakt. Markise.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avflassing av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må påregnes vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Det opplyses av eier at det har vært problemer med vanninnsig i kjeller. Det er etablert grunnvannspumpe.
Boden med tilknytning til garasjerommet fremstår som noe fuktig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,49 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at

undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Vegg bak TV samt kjøkkengulv

Gipsvegg bak TV. Parkett på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skade etter TV-oppheng på vegg i stue.
• Liten fuktskade på gulv på kjøkken foran fryseskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vegg må påregnes utbedret.
• Ingen umiddelbar utbedring av gulv synes nødvendig, men for å få TG1 må gulvet utbedres/byttes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Slette, lette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Fall på gulv er målt og det anses tilstrekkelig for et eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforlenger og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Nyere innredning monter som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger mot nabo, kjøkkeninnredning, skap og vegg med tekniske installasjoner med stor fare for skade ved hulltaking. Hulltaking er vurdert ikke forsvarlig.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og mikrosement. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforlenger og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbelt servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Nyere dusjvegger montert som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 iht. tidligere annonse. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn/stekeovn, vinskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i entré.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

Kanaler er renset siste året iht. eier (i regi av sameiet).

TG 1 Varmesentral

Gasspeis

Merknad: Det er fremvist dokumentasjon for service.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TG2: manglende dokumentasjon.

Merknad: jordingskabel i sluk på baderom er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for regulatorer er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende

dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 0 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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

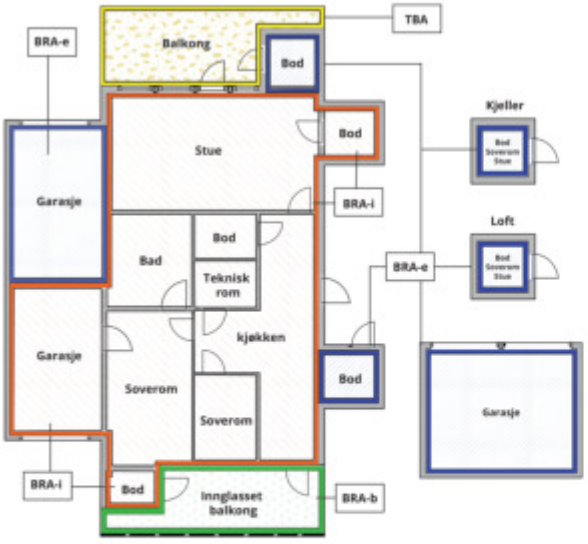
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	97			97	42
Kjeller		9		9	
SUM	**97**	**9**			**42**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom 3		
Kjeller		Bod (garasjeanlegg), Bod 2 (utvendig adkomst)	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod 1 (ved garasjeanlegg): ca. 4 m²
Kjellerbod 2 (utvendig adkomst): ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet regulatorer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	97	0

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Britt Senneseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	398		4	1413 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gregers Grams vei 11 B

Hjemmelshaver
Senneseth Britt, Knudsen Tord Brun

Eierandel
96 / 579

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, 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/XB3730

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250654

Selger 1 navn
Britt Senneseth

Gateadresse
Gregers Grams vei 11B

Poststed	Postnr
Oslo	0382

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1202544

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

Document reference: 159250654

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Baderomsinnredning byttet. Badekar fjernet og dusjvegger montert

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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: Innsig av grunnvann høst 2023 i garasjeanlegg og boder

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hittil benyttet privat ladeboks. Ny eier må koble seg på felles anlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Husets trefasade ble malt på dugnad vår- 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250654

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

Beskrivelse: Det er flere byggeprosjekter i nærområdet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av avløp for innsig av grunnvann. Se ytterligere informasjon fra Styret i GG vei 11b

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

1NELFO Samsv risikov og sluttk sign av SF.pdf

1NELFO_Samsv_risikov_og_sluttk_sign_av_SF_(Div_endringer_&_utvidelsee).pdf

Document reference: 159250654

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250654

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Senneseth	ead0e6f80b49a2bdbff14 c4dc48a76f843db92dc	09.09.2025 13:43:52 UTC	Signer authenticated by One time code

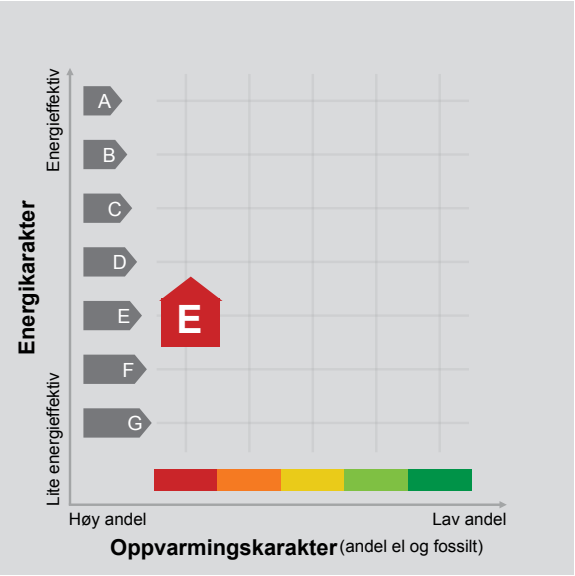
Document reference: 159250654

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gregers Grams vei 11B
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81767599
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-164220
Dato	04.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 tilsvarer 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

MEGLERBREV

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 28 Bnr. 398 Snr. 4 i Oslo kommune
Adresse: Gregers Grams vei 11B, 0382 Oslo
Onr. 159-25-0654

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6797,-

Felleskostnader inkluderer Komm. avgifter, tv/internett, vaktmester, varmt vann, bygningsforsikring og drift.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 6797

Utestående krav: 0 pr 4/9-2025

Forsikret i Protector Polisenr 3703050-2 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr 4/9-2025
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo 0 pr 4/9-2025
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr _____
Total formue kr. 0 pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Høsten 2025 vil det bli innstallert grunnvannspumpe i garasjegrunnen med røropplegg ut.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Se Oslo Plan og Bygg's kunngjøringer.

Eventuell annen informasjon:

Når det blir behov for å øke kapasiteten på det sentrale ellbilladeanlegget, kan tillatelsen til bruk av privat garasjelader bli inndratt. Dette gjelder eiendommen som nå selges.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	–
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		–

Styreleder i sameiet

Navn:	Kjell Volden
Adresse:	Gregers Grams vei 11 B, 0382 Oslo
Telefon:	45484635
Fax:	–
E-post:	kjell.volden@gmail.com

Send svar til: **thea.hvam@privatmegleren.no**

Dato og sted: 4/9-2025

Kjell Volden

Forretningsførers stempel/underskrift

INNKALLING OG ÅRSBERETNING 2025

Innkalling til årsmøte i sameiet Villa Gram 2025

Dato: 5. juni 2025 kl. 19:00 hos Bente og Kjell

Til behandling foreligger:

1) **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Opptak av navnefortegnelse
   - Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2) **Saker til behandling**
   - Godkjenne årsregnskap og årsberetning for 2024
   - Godkjenne budsjett for 2025
   - Forslag til behandling :
     Forslaget går ut på å få inn oversikt over garasjeplasser og boder i vedtektene. Se vedlagte tegninger fra byggeperioden.

   - Vedlikehold i 2025
   - Eventuelt
     i) Hvordan organiserer vi sameiet framover? Hvem vil bidra med hva når det gjelder drift av sameiet. Skal vi sette ut forvaltning av eiendommen?
   - Valg

Oslo, 29. mai 2025

Styret i Sameiet Villa Gram

Årsberetning

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte har vært følgende:

Leder	Kjell Volden
Styremedlem	Tom Haugen
	Ole Jakob Kjølvik

Sameiets kontaktperson er Kjell Volden.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 6 seksjoner. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890981232, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

Gregers Grams vei 11B, 0382 OSLO

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 28/398.

Sameiet er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Protector med polisenr 3703050-1.1. Alle seksjoner har fått tilsendt forsikringsvilkårene og de kan også hentes fra villagram.lettstyrt.no .

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiet utfører sin egen forretningsførsel. Kjell Volden administrerer sameiets bankkonto og foretar alle utbetalinger.

Edna Mosand har nødvendige tilganger til sameiets bankkonto i Storebrand Bank.

Årsoppgjøret settes opp av Ole-Petter Svarstad, autorisert regnskapsfører.

Styrets arbeid

Det har gjennom 2024/2025 vært avholdt 2 styremøter og til daglig har styret hatt samhandling via andre kanaler. Litt om sakene som styret har behandlet:

Innbrudd og utskifting av låser.

I begynnelsen av desember 2014 var det innbrudd i sameiet hvor man hadde brudt seg inn i en låsboks som stod utenfor garasjen. Låsboksen inneholdt dørnøkkelen til leilighet 2. Uvedkommende kom seg inn i garasjen, søppelbod og sykkelbod. Det ble stjålet en el-sykkel og noe verktøy. Innbruddet ble meldt til Politiet men de

henla saken ganske raskt. Selvfølgelig ble saken også meldt til vårt forsikringsselskap. Forsikringsselskapet dekket delvis det nye låser kostet mens det resterende ble dekket av leilighet 2.

Styret ønsker å innføre nøkkelbrikke og adgangskontroll på inngangsdørene til bygget når økonomien tillater det.

Overvann i garasjen

Det er snart 2 år siden vi opplevde å få overvann i garasjen. Det har vært nødvendig å pumpe ut grunnvann nesten daglig avhengig av nedbørsmengde og selvfølgelig burde dette vært fikset. Men som kommunisert noen ganger har dette vært holdt tilbake for å få på plass det formelle over for Oslo Kommune mht tilkobling av vann og avløp. Dette har tatt lang tid men dette ble ordnet i april 2025.

Heis:

Ingen spesielle problemer med heisen i 2024. Vi byttet heisalarm fra Securitas Technology til Lian Heis i siste kvartal 2024. Lian Heis benytter Avarn Security AS som underleverandør når det gjelder heisalarm.

Bredbånd:

Vi har hatt felles bredbåndavtale siden 1.12.2023. Månedsprisen er fortsatt uendret og kvaliteten er generelt god.

Forsikringer:

Sameiet byttet forsikringsselskap til Protector Forsikring. Prisen var ca 40% billigere enn If.

Utvendige varmekabler:

Vinteren 2024 sluttet varmekablene å virke og de var ute av drift resten av vintersesongen. Høsten 2024 ble varmekablene reparert av firmaet Elsjekk AS. De sa forresten at varmekablene ute har 2 sløyfer og at det var den ene sløyfen som feilet. Neste gang kan man f.eks få en elektriker til å koble ut den sløyfen som har feilet for å en sløyfe i drift.

Vedlikehold i 2024:

I 2024 ble det utført normalt vedlikehold og årlig dugnad ble utført.

Tak ble sjekket og veggen på baksiden ble sprøytet med grønske kverk. I samme omgang ble takrenner renset.

Årsregnskap for 2024

Se egne vedlegg fra regnskapsfører. Regnskapet viser et overskudd på ca 88000 kroner og overføres til 2025 budsjettet. Overskuddet skyldes noen ekstra innbetalinger og at vi ikke hadde noen større planlagte eller ikke planlagte oppgaver i 2024.

Se vedlegg når det gjelder regnskapet for 2024.

Vedlikehold i 2025:

Det har blitt utført vedlikehold på taket i år. Noen hull i folien har blitt sveiset og enkelte overganger har blitt tettet av Bygårdsservice AS.

Disse oppgavene må/bør gjøres:

- Skifte pakning på dobbel balkongdør hos Edna, samt skifte midtstolpe på samme dør.
- Male balkongdører/vindu hos Edna
- Fikse vannutslag på vegg i trappegang ved tekn. Rom. Skrape/tørke/sparkle/male.
- Reparere løs puss på baksiden av bygget samt ved leilighet 2.
- Borre hull i lufteventiler der dette ikke er gjort.
- Flekkmaling i trappegangen, spesielt dørkarmer og enkelte dørlister.
- Legge kulestein langs balkongdøren på nordsiden ved Ingrids leilighet. Dette for at regnvann kan trekke ned i grunnen i stedet for å bli vanndam.
- Anskaffe dreneringsslanger for tilkobling av tak nedløp. Formålet er å føre vann vekk fra bygget i stedet for at den går i grunnen.

Se også oppdatert vedlikeholdsplan. Det er alltid noe som trenger vedlikehold; planlagt og ikke planlagt.

Budsjett for 2025

For 2025 foreslås ingen økning av innbetalinger til dekning av fellesutgiftene. Utgifter til drenering/overvannshåndtering kommer utenom og estimater for dette er ikke klart når dette skrives.

Forslag til budsjett er:

		Beløp i kr
Inntekter	Husleie	492324
	Ekstra innbetaling	75000
	Ovf. fra 2024	80000
Utgifter		609700

Detaljer om budsjetterte utgifter

Lian Heis AS	Heis	20000
Hørmann	Garasjeport	10000
Alfa Olis	Gass service	12000
Linde Gas	Akkr kontroll	15000
RSM	Tank revisjon	15000
Huseierne	Kontigent	4300
Protector	Husforsikring	29000
Lettstyrt	Portalen vår	2200
Viken Fiber	Bredbånd	48000
Bygårsservice	Vaktmester	85000
Div matriell	Hage, fellesområdet	9000
Sfty AS	Brannvarsling	39000
O-P Svarstad	Årsregnskap	8000
Oslo kommune	Komm avg.	94000
Naboer	Brøyting	1200
Fasade	Puss, materiale	10000

ABV gruppen	Sluttrapport	125000
Vedlikehold	Tak	23000
Fortum	Strøm	60000

Godkjennes årsberetning og regnskap: JA/NEI
Godkjennes budsjettet : JA / NEI

Forslag til vedtektsendringer:

Paragraf 17 i vedtektene:

Før:

GARASJEPLASSER

Garasjeplasser i sameiet kan kun fremleies til beboerne i Gregers Grams vei 11 B. Ledige plasser, foruten gjesteplasser, kan fremleies til beboerne. Søknad sendes styret som også fastsetter pris.

[Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.] Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Etter:

GARASJEPLASSER OG BODER

Garasjeplasser i sameiet kan kun fremleies til beboerne i Gregers Grams vei 11 B. Ledige plasser, foruten gjesteplasser, kan fremleies til beboerne. Søknad sendes styret som også fastsetter pris.

Oversikt over garasjeplassene:

P01	Gjesteparkering - fellesareal
P02	Seksjon 2
P03	Seksjon 5 - tinglyst
P04	Seksjon 5 - tinglyst
P05	Seksjon 6 -
P06	Seksjon 6 -
P07	Hageredskap etc – fellesareal . Er tinglyst på seksjon 4. Må endres.
P08	Seksjon 4
P09	Seksjon 3
P10	Gjesteparkering - fellesareal
P11	Seksjon 1
P12	Gjesteparkering - fellesareal

Oversikt over boder:

Søppelbod	Seksjon 1, 2 og 3 – alle tinglyst
Sykkelbod	Seksjon 4,5 og 6 – alle tinglyst
Garasje	Seksjon 4 – tinglyst . Seksjon 6 – ikke tinglyst.
Trappegang uetg	Seksjon 5 - tinglyst
Trappgang 1. etg	Seksjon 1 - tinglyst
Trappegang 2. etg	Seksjon 3 - tinglyst
Trappegang 3.etg	Seksjon 6 - tinglyst

Godkjent : Ja/Nei

Eventuelt:

i) Hvordan organiserer vi sameiet framover? Hvem vil bidra med hva når det gjelder drift av sameiet. Skal vi sette ut forvaltning av eiendommen?

Valg

BALANSE 2024

Sameiet Villa Gram

Balanse detaljert

Gregers Grams vei 11 B
0382 OSLO

Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m. periode 13., Avdeling (Ingen), Valuta NOK, Kilde Hovedbok		Periodeutvalg	Hittil i år	Periodeutvalg i fjor	Hittil i fjor
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Bankinnskudd, kontanter o.l.					
Bankinnskudd, kontanter o.l.					
1930	Bankinnskudd	40 955,56	40 955,56	152,79	152,79
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		**40 955,56**	**40 955,56**	**152,79**	**152,79**
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		**40 955,56**	**40 955,56**	**152,79**	**152,79**
Sum Omløpsmidler		**40 955,56**	**40 955,56**	**152,79**	**152,79**
Sum Eiendeler		**40 955,56**	**40 955,56**	**152,79**	**152,79**
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Overkursfond					
2020	Bufferfond	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00
Sum Overkursfond		**-30 000,00**	**-30 000,00**	**-30 000,00**	**-30 000,00**
Sum Innskutt egenkapital		**-30 000,00**	**-30 000,00**	**-30 000,00**	**-30 000,00**
Opptj. egenkapital					
Annen egenkapital					
	Udisponert resultat	-88 814,77	-88 814,77		
2050	Annen egenkapital	-58 333,96	-58 333,96	-58 333,96	-58 333,96
2080	Udisponert overskudd	-23 731,26	-23 731,26	-23 731,26	-23 731,26
2090	Udekket tap	178 664,93	178 664,93	178 664,93	178 664,93
Sum Annen egenkapital		**7 784,94**	**7 784,94**	**96 599,71**	**96 599,71**
Sum Opptj. egenkapital		**7 784,94**	**7 784,94**	**96 599,71**	**96 599,71**
Sum Egenkapital		**-22 215,06**	**-22 215,06**	**66 599,71**	**66 599,71**
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld					
2410	Leverandørgjeld	-853,50	-853,50	-3,50	-3,50
Sum Leverandørgjeld		**-853,50**	**-853,50**	**-3,50**	**-3,50**
Annen kortsiktig gjeld					
2900	Forskudd fra kunder	-13 012,00	-13 012,00	-11 874,00	-11 874,00
2930	Gjeld til ansatte og aksjonærer			-20 000,00	-20 000,00
2931	Lån fra Tord Knutsen/Britt Senneseth			-30 000,00	-30 000,00
2980	Påløpt kostnad	-4 875,00	-4 875,00	-4 875,00	-4 875,00
Sum Annen kortsiktig gjeld		**-17 887,00**	**-17 887,00**	**-66 749,00**	**-66 749,00**
Sum Kortsiktig gjeld		**-18 740,50**	**-18 740,50**	**-66 752,50**	**-66 752,50**
Sum Gjeld		**-18 740,50**	**-18 740,50**	**-66 752,50**	**-66 752,50**
Sum Egenkapital og gjeld		**-40 955,56**	**-40 955,56**	**-152,79**	**-152,79**

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Villa Gram

Gregers Grams vei 11 B
0382 OSLO

Resultatregnskap 2

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

		Periodeutvalg	Budsjett denne periode	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Periodeutvalg i fjor	Hittil i fjor
Driftsresultat							
Driftsinntekter							
Annen driftsinntekt							
3620	Husleieinntekter	-520 654,00		-520 654,00		-490 551,40	-490 551,40
3640	Innbetalt for gass	-31 602,88		-31 602,88			
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-16 926,13		-16 926,13			
3920	Erstatning fra IF					-58 462,00	-58 462,00
Annen driftsinntekt		**-569 183,01**	**0,00**	**-569 183,01**	**0,00**	**-549 013,40**	**-549 013,40**
Driftsinntekter		**-569 183,01**	**0,00**	**-569 183,01**	**0,00**	**-549 013,40**	**-549 013,40**
Driftskostnader							
Annen driftskostnad							
6340	Lys, varme	53 362,29		53 362,29		46 767,59	46 767,59
6360	Renhold og lignende	1 900,70		1 900,70		561,90	561,90
6380	Ventilasjon					86 451,25	86 451,25
6520	vaktmester	79 037,91		79 037,91		67 000,00	67 000,00
6540	Lamper, Låser og div inventar og rekvisita	1 193,60		1 193,60		3 722,60	3 722,60
6550	Alarmer og utrykkning, og kontroll av brannutstyr	8 085,00		8 085,00		11 585,00	11 585,00
6560	Skadedyrkontroll	2 223,90		2 223,90			
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	70,00		70,00			
6590	Elektriker	18 073,00		18 073,00		5 193,75	5 193,75
6595	Sikkerhetskontroll					4 687,50	4 687,50
6599	Diverse utbedring og vedlikehold					41 531,53	41 531,53
6640	SFTY varslingssystem	36 550,08		36 550,08		34 876,08	34 876,08
6680	Infrastruktur for ladestasjoner	2 416,00		2 416,00			
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	7 500,00		7 500,00		8 300,00	8 300,00
6800	Kontorrekvisita/telefon	158,00		158,00			
6810	Bredbånd/datakostnader	50 641,00		50 641,00			
6900	Telefon	637,64		637,64		4 482,10	4 482,10
6901	Portaltjenester	15 420,00		15 420,00		13 634,00	13 634,00
7020	Vedlikehold					28 270,00	28 270,00
7500	Forsikringspremier	38 729,30		38 729,30		38 206,00	38 206,00
7510	Kommunale avgifter	84 279,54		84 279,54		72 534,39	72 534,39
7520	Hage	5 311,50		5 311,50		6 025,33	6 025,33
7540	Heis	17 290,00		17 290,00		70 273,00	70 273,00
7550	Garasje porten					9 534,38	9 534,38
7580	Gass	46 858,00		46 858,00		35 482,00	35 482,00
7585	Snøbrøyting	1 111,84		1 111,84		329,00	329,00

Sameiet Villa Gram

Gregers Grams vei 11 B
0382 OSLO

Resultatregnskap 2

Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m. periode 13., Avdeling (Ingen), Valuta NOK, Kilde Hovedbok		Periodeutvalg	Budsjett denne periode	Hittil i år	Budsjett hittil i år	Periodeutvalg i fjor	Hittil i fjor
Driftsresultat							
Driftskostnader							
Annen driftskostnad							
7770	Bank og kortgebyrer	77,50		77,50		151,00	151,00
7790	Medlemsskap i Huseiernes Landsforening	4 255,90		4 255,90		3 790,00	3 790,00
7791	Boligmappa	3 125,00		3 125,00			
7795	Annen kostnad	2 005,75		2 005,75		2 159,00	2 159,00
Annen driftskostnad		**480 313,45**	**0,00**	**480 313,45**	**0,00**	**595 547,40**	**595 547,40**
Driftskostnader		**480 313,45**	**0,00**	**480 313,45**	**0,00**	**595 547,40**	**595 547,40**
Driftsresultat		**-88 869,56**	**0,00**	**-88 869,56**	**0,00**	**46 534,00**	**46 534,00**
Finansinntekter og finanskostnader							
Finanskostnader							
Annen finanskostnad							
8170	Annen finanskostnad	54,79		54,79		40,00	40,00
Annen finanskostnad		**54,79**	**0,00**	**54,79**	**0,00**	**40,00**	**40,00**
Finanskostnader		**54,79**	**0,00**	**54,79**	**0,00**	**40,00**	**40,00**
Finansinntekter og finanskostnader		**54,79**	**0,00**	**54,79**	**0,00**	**40,00**	**40,00**
Resultat før ekstraordinære inntekter og kostnader		**-88 814,77**	**0,00**	**-88 814,77**	**0,00**	**46 574,00**	**46 574,00**
Resultat før skattekostnad		**-88 814,77**	**0,00**	**-88 814,77**	**0,00**	**46 574,00**	**46 574,00**
Årsoverskudd / Underskudd		**-88 814,77**	**0,00**	**-88 814,77**	**0,00**	**46 574,00**	**46 574,00**
8990	Udekket tap					-46 574,00	-46 574,00
Annen egenkapital		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-46 574,00**	**-46 574,00**
Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-46 574,00**	**-46 574,00**
Disponeringer		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-46 574,00**	**-46 574,00**

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET VILLA GRAM

Vedtatt i sameiermøtet den 23. januar 2007

§1

NAVN, ADRESSE OG FORMAL

Sameiets navn er Sameiet Villa Gram og har adresse Gregers Grams vei 11B, 0382 Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 398 med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med org.nr 890 981 232.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15. mai 2006.

Alle seksjoner er medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas på årsmøtet med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler som er fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene ved f.eks. støy, lukt el. lignende.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

En seksjonseier har ikke rett til å endre utvendig fasade, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner som f. eks. endre farge, foreta utskiftninger av vindusglass eller lignende uten skriftlig samtykke fra styret.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt med innglassing av balkong eller terrasse.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruks-enhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

Styret fastsetter a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen som krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige beløpet som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i

annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvar for eller er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

For innvendig gassanlegg gjelder seksjonseierens vedlikeholdsansvar fra utvendig fordelingsskap og ellers det som er i leiligheten. For sentralstøvsugeranlegget starter sameiets vedlikeholdsansvar fra teknisk rom og opp til og med koblingspunktet i hver seksjon. Vifter som enten er montert i seksjonens yttervegg eller er montert i seksjonen vedlikeholdes av seksjonseier.

Eier av hver seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger som levegg, gjerder, avskjerminger og lignende som seksjonseier har oppført på fellesarealene og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon - eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Den enkelte seksjonseier plikter å erstatte eventuelle skader som påføres trappeoppgang, ut - og inngangsparti, heis etc. i forbindelse med innflytting i eller fraflytting av leilighet, og å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelrom også når skader/ oppryddingsarbeid skyldes leietaker av leilighet.

Likeledes skal det rengjøres i heis og tilknyttede trappearealer ved ut- og innflytting *(fotnote 1)*.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det er ikke tillatt å dekorere fellesarealene med bilder, tepper, møbler el. annet med mindre dette er vedtatt av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av dekning av felleskostnadene. Beløpet settes inn på særskilt vedlikeholdskonto. Bruk av fondet vedtas under årsmøtet etter anmodning fra styret.

§6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin bopeladresse til styret.

§7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges for ett år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet *(fotnote 3)*. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§8

STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer ved et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§9

ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skat holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjoner i sameiet krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, eller styremedlem kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslag-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og rett til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall. Møte- og talerett har styremedlemmer og leier av boligseksjon.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Referent ved ethvert årsmøte har 2 ukers frist til å sende ut referat til seksjonene i sameiet. Innsigelser til møtereferatet skal skje innenfor 14 dager etter møtereferatet er mottatt.

§10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets eventuelle årsberetning
c) Styrets regnskapsoversikt for foregående år
d) Styrets forslag til budsjett
e) Andre saker som nevnt i innkallingen
f) Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes senest to uker før ordinært årsmøte og sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen.

§12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår fremlegges på ordinært årsmøte. Sameiet utpeker en revisor blant sameiets beboere til gjennomgang av regnskapet.

§15

MISLIGHOLDELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§16

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§17

GARASJEPLASSER OG BODER

Garasjeplasser i sameiet kan kun fremleies til beboerne i Gregers Grams vei 11 B. Ledige plasser, foruten gjesteplasser, kan fremleies til beboerne. Søknad sendes styret som også fastsetter pris.

Oversikt over garasjeplassene:

P01	Gjesteparkering - fellesareal
P02	Seksjon 2
P03	Seksjon 5 - tinglyst
P04	Seksjon 5 - tinglyst

P05	Seksjon 6 -
P06	Seksjon 6 -
P07	Hageredskap etc – fellesareal . Er tinglyst på seksjon 4. Må endres.
P08	Seksjon 4
P09	Seksjon 3
P10	Gjesteparkering - fellesareal
P11	Seksjon 1
P12	Gjesteparkering - fellesareal

Oversikt over boder:

Søppelbod	Seksjon 1, 2 og 3 – alle tinglyst
Sykkelbod	Seksjon 4,5 og 6 – alle tinglyst
Garasje	Seksjon 4 – tinglyst . Seksjon 6 – ikke tinglyst.
Trappegang uetg	Seksjon 5 - tinglyst
Trappgang 1. etg	Seksjon 1 - tinglyst
Trappegang 2. etg	Seksjon 3 - tinglyst
Trappegang 3.etg	Seksjon 6 - tinglyst

§18

BEVEGELSESHEMMEDE

Nødvendig utstyr som må plasseres i fellesarealer på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmers bevegelseshemning, kan ikke nektes godkjent av styret uten saklig grunn, ref.§ 26 i Eierseksjonsloven.

§19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Oslo, den 23. januar 2007
Sist endret den 24. april 2024

Fotnoter	Endringer og tillegg	Revidert dato
1	Tillegg vedtatt i ordinært årsmøte. Hele setningen.	24. april 2013
2	Tillegg vedtatt i ordinært årsmøte. Tre siste setninger i første avsnitt.	8. april 2014
3	Endring vedtatt i ordinært årsmte : « … og 1 varamedlem» slettet.	8. april 2014
4	Tilpasning av vedtektene til Eierseksjonsloven av 2018. Gjort av Annita Magnussen i Huseiernes Landsforbund.	13. februar 2019
5	Endret punkt om kvartalsvis innbetaling av felleskostnader til måndedlige innbetalinger. Endret punkt om innbetaling til et vedlikeholdsfond , kvartalsvis til månedlig.	24.april 2024
6	Lagt til fordeling av garasjeplasser og boder.	5. juni 2025

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VILLA GRAM

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester. Bruk av gjesteparkering mer enn 3 dager må avtales med styret. Ulovlig parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og søppelrommet for øvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Særavfall og avfall det ikke er plass til i søppelkassene må fjernes av den enkelte beboer og skal ikke henstilles i søppelrommet eller på andre deler av fellesarealet.

Kildesortering må gjøres iht retningslinjene til Oslo Kommune.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Husdyrhold skal godkjennes av styret. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Det er båndtvang til enhver tid innenfor sameiets område.

8. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse.

9. Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Seksjonene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre. I tidsrommet kl. 22.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal ikke forekomme i tidsrommet 22.00 - 07.00 alle dager. Forøvrig skal slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert om og har akseptert dette på forhånd.

Teppebanking på terrasser og utearealer må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Grilling er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Kun gass- eller elektrisk grill kan benyttes og grillen må minst ha 1 meters avstand fra husvegg.

Bruk av bålpanne er ikke tillatt.

Snø, is og vann fjernes fra balkongene ved behov.

10. I henhold til brannforskriftene skal trappeoppgangen ikke brukes som oppbevaringssted for personlige eiendeler da dette kan bidra til antenning og røykutvikling ved brann, samt blokkere rømningsvei. Styret kan gi dispensasjon for rullestol.

11. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

12. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

13. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

14. Fremtidig oppsetting av markiser og solskjerming skal være i overensstemmelse med sameiets retningslinjer. Farvekoder og type fås ved henvendelse til styret.

Oslo, den 23. januar 2007

Oppdatert : 8. desember 2020

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 2012

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKU Arkitektkontoret Ketil Uppmann
Bygdøy Alle 12
0262 OSLO

Dato: 21.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203511-67 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREGERS GRAMS VEI 11B	Eiendom:	28/398/0/0
Tiltakshaver:	Gregers Grams vei AS	Adresse:	Martin Linges vei 17, 1367 SNARØYA
Søker:	AKU Arkitektkontoret Ketil Uppmann	Adresse:	Bygdøy Alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – GREGERS GRAMS VEI 11B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

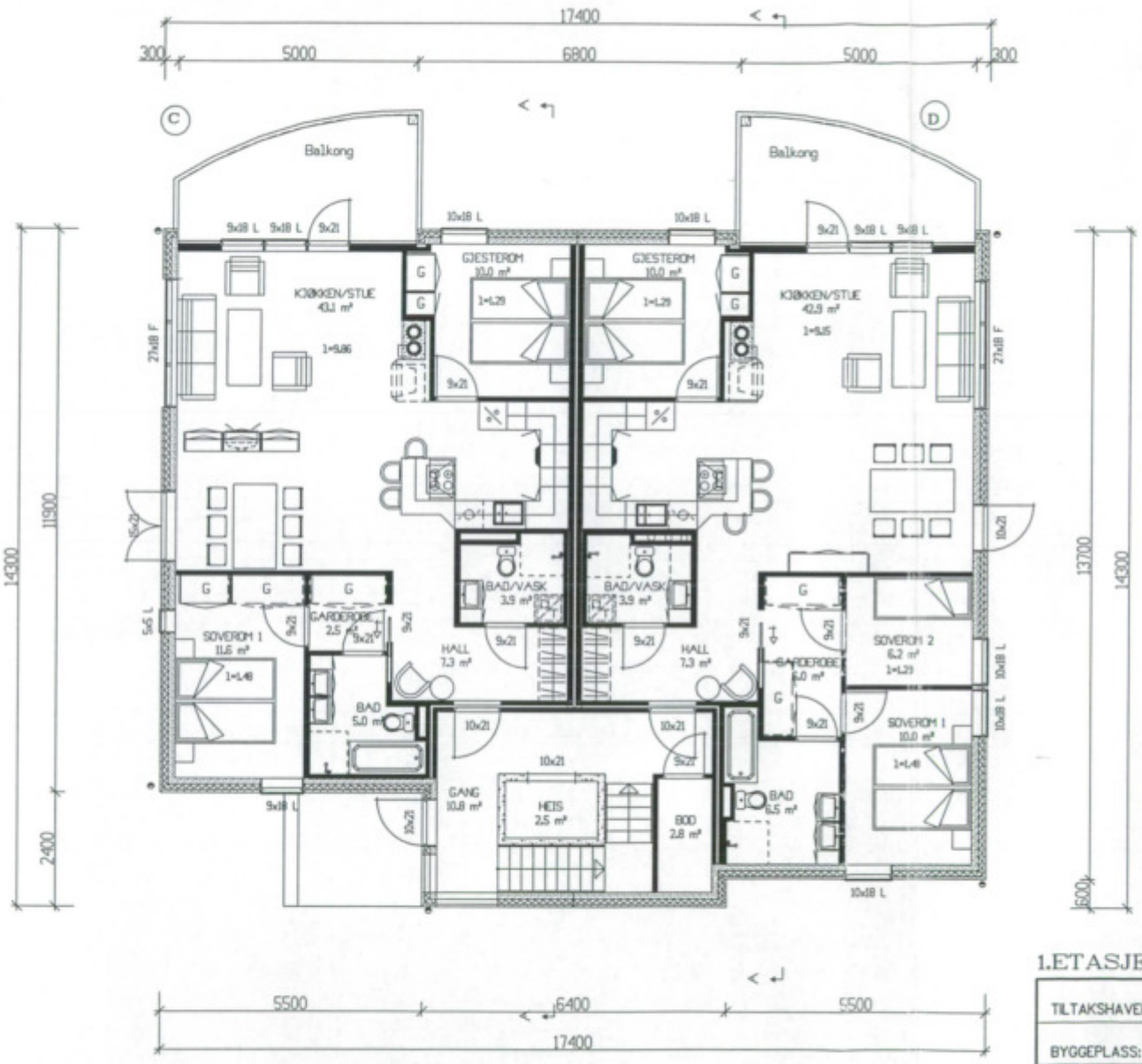
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.08.2012 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

BOLIGBLOKK - PLAN 1
ETG - 2002

UTLEGG E5

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæravegg
L = Lysareal 1 m²
R = Rømningsvindu



3

1.ETASJE

A rev 18.03.02 BFL

TILTAKSHAVER: Gregers Gramsvei as			Greger Gramsvei as Kr.Augustegate 7a pb. 6739, St. Olavsplass 0130 Oslo Tlf. 22363500, Fax. 22364001
BYGGEPLASS: Gregers Gramsvei 11B			
KOMMUNE: Oslo, Gnr.28, Bnr. 398			
Tegn:	Arkitekt: Holm/Reianes	Hustype: SPESIAL	Utført av: IDÉ & HUS TEGNING, Postboks 171 4358 KLEPPE, GODKJENT FOR ANSVARSRETT
Dato: 12.02.02	Tegnnr. 503		
Mål: 1:100	Prosjekt nr. grgr1		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TILTAKSHAVER IKKE MEDVIRKER I.

LEGGING AV NYE STIKKLEDNINGER FOR VANN OG AVLØP

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200508655 (B) Gregers Grams vei 11 B - Legging av nye stik
Eiendom: 28/ 398/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 81767599
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: PR / PNAE / CBI
Sone: 5208

Sakstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: GREGERS GRAMS VEI 11 B
Poststed: 382 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 21, Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Lovhjemmel: PBL93E), Oppføring/endring/reparasjon av bygningst
Søkn.kateg.: 1
Søker: All Rørservice v/Stve Allman
Postboks 19 Sagene
0461 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Gregers Grams vei AS c/o Norway Group AS
Strandveien 50
1366 LYSAKER

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
5	E	15062011	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
4	V	15062011	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
3	U	13072005	Gebyrskjema 2005	Gregers Gramsvei AS	PR / PNAE / CBI	J
2	U	13072005	Tillatelse - legging av nye stikkledn	All Rørservice v/Stve	PR / PNAE / CBI	J
1	I	13072005	Ett-trinns søknad - Gregers Grams vei	All Rørservice	PR / PNAE / CBI	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)	Lill Weihrauch			13072005	13072005
13 Tillatelse ett trinn	Cathrine Bie			13072005	13072005
17a Beregne gebyr	Cathrine Bie			13072005	15072005
27 Behandle avfallsplan	Cathrine Bie			13072005	13072005
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			18072005	18072005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15062011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200508655-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Gregers Grams vei 11 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

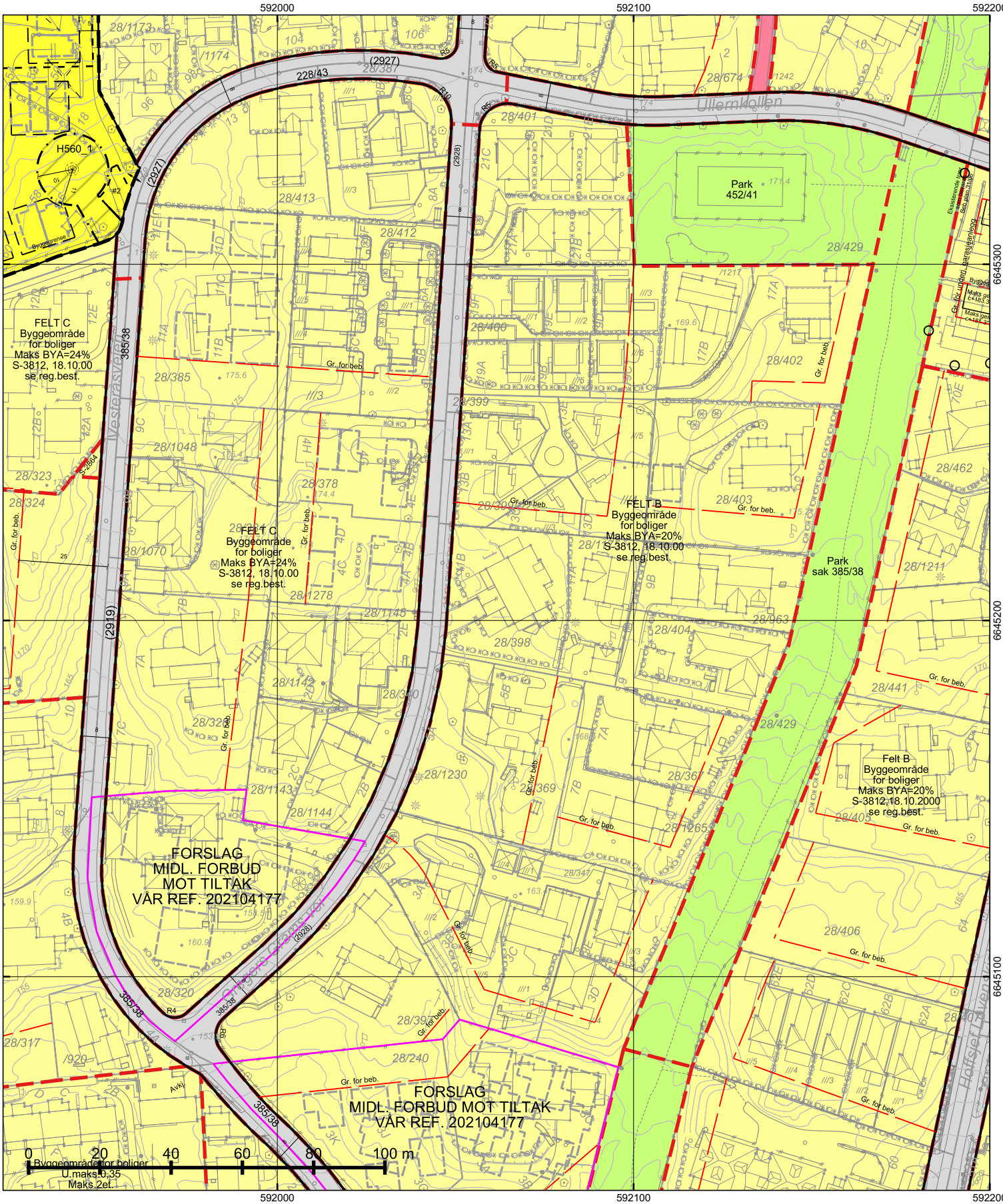
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

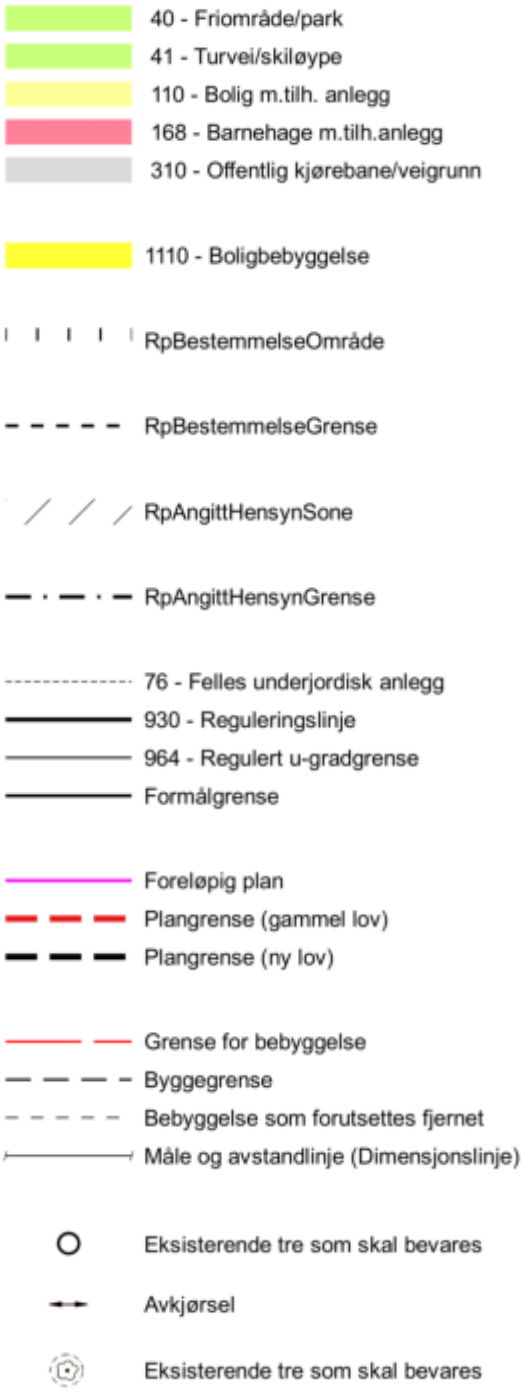
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331054/ 86518393
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: GREGERS GRAMS VEI 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/398

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

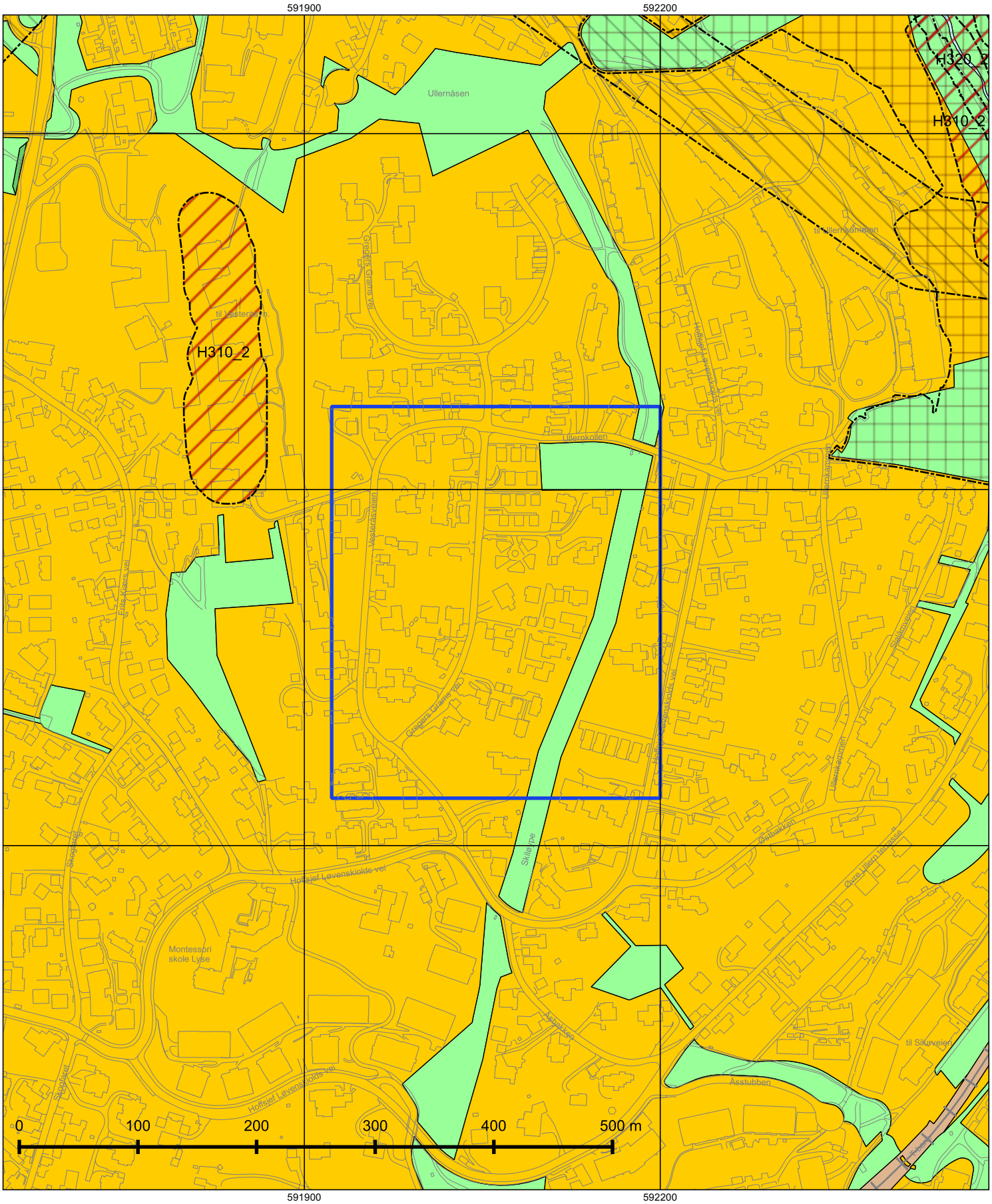
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331054/ 86518393
Adresse: GREGERS GRAMS VEI 11B
Gnr/Bnr: 28/398

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331054/86518393
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
GREGERS GRAMS VEI 11B

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518393
8728397

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 398

Vi viser til bestilling av 20250902 for GREGERS GRAMS VEI 11B.

GNR. 28 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1943.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1414 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

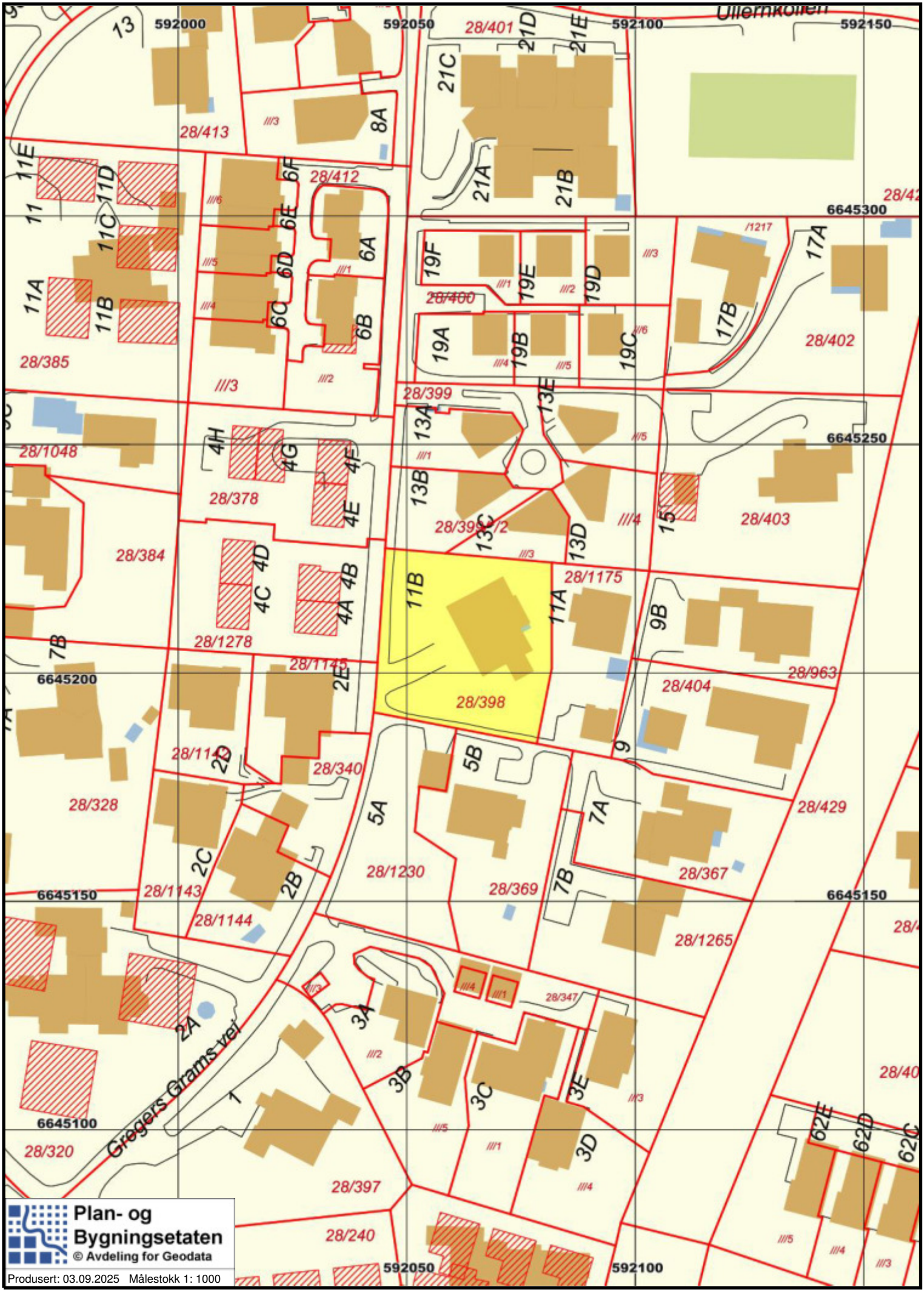
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592000
592050
592100
592150
6645300
6645250
6645200
6645150
6645100
28/401
28/413
28/412
28/400
28/385
28/399
28/1048
28/378
28/384
28/1278
28/1145
28/398
28/1175
28/963
28/404
28/340
28/328
28/1230
28/369
28/429
28/367
28/1143
28/1144
28/1265
28/347
28/320
28/397
28/240
28/402
28/403
Gregers Grams vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.09.2025 Målestokk 1: 1000

S-3812

Oslo

S-3812

Ullernåsen, reguleringsplan - Byggeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Vedtaksdato: 18.10.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606022
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 602296, 3106

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER	***RETNINGSLINJER***
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012. Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde.	
§ 2. Hensikten med planen Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter: 1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon 2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter, 3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet	***Til § 2.*** *Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grønn avgrensning mot vest.* *De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:* *1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares* *2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter* *3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes* *De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.*
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	
§ 3. Bebyggelsesplan. Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m2 bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.	
§ 4. Utomhusplan For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise: • bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering • terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttemurer) • eksisterende og ny vegetasjon Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest.	***Til § 4.*** *Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.* *Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3* *Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.* *Vegetasjonens artssammensetning skal angis.*

§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming. **5.1. Plassering av bebyggelse** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på: • terrengtilpasning og minimale terrenginngrep • bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke	***Til § 5.1.*** *Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.* *Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.* *For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.*
§ 5.2. Bevaring av vegetasjon. Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.	***Til 5.2.*** *Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.* *Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.*
§ 5.3. Utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	***Til § 5.3.***
§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting. Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting: • på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt,	***Til § 6.*** *Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:* *- regulert offentlig vei* *- regulert felles avkjørsel* *- regulert friområde, park eller turvei* *Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.* *Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som*

• på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt, Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig planert terrengnivå. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.	*fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.*
§ 7. Boligens uteoppholdsareal. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm: • minimum 200 m2 for eneboliger og to-mannsboliger, • minimum 100 m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m2 i annen boligbebyggelse, • minimum 50 m2 for boliger med BRA mindre enn 100 m2 i annen boligbebyggelse. I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende: • hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående. • arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal • kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal • uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.	***Til § 7.*** *Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av stedegen vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.* *Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.* *En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).* *Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.*
§ 8. Parkering og adkomst. Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering.	***Til § 8.*** *Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikk-mengde.*

§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter. Minste netto tomteareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m2. Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes.	***Til § 9.***
§ 10. Strøkstjenlig virksomhet. Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmennyttig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.	***Til § 10.*** *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§11. Krav til byggesøknaden Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon: Tegninger • situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn • vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon, • fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon, • snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e), For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette.	***Til §11.*** *Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.* *Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.* *Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for urørt terreng.*

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gregers Grams vei 11B
Gnr. 28 Bnr. 398 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0654

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater