PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GREGERS GRAMS VEI 8 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

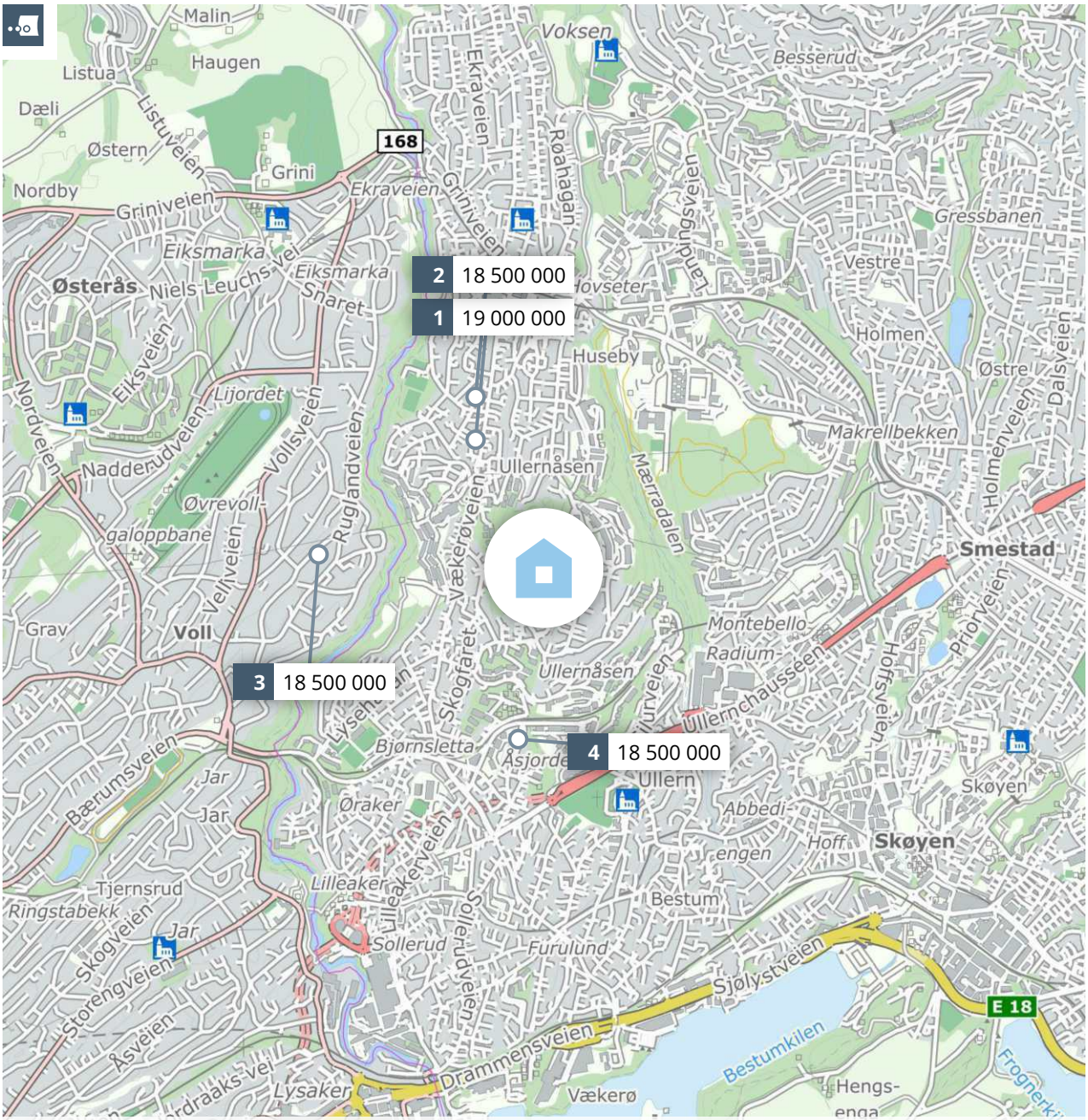
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GREGERS GRAMS VEI 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.08.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gregers Grams vei 8 C, 0382 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 28 BNR 387 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLERNÅSEN

Verdivurdert til

18 900 000

0	18 900 000	85 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	11 m²	- m²	98 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 704
Formue	0
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vækerøveien 164 C 455 m² 1983 788 m² 4 sov	13.02.2026	18 900 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**41 758**
2	Vækerøveien 174 C 215 m² 2025 1 451 m² 5 sov	13.05.2025	18 500 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**86 047**
3	Hagaliveien 29 A 279 m² 1998 788 m² 5 sov	13.03.2026	19 250 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**66 308**
4	Hoffsjef Løvenskiolds vei 20 A 232 m² 2004 1 034 m² 7 sov	28.04.2025	17 800 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**79 741**

Velkommen til Gregers Grams vei 8C - en moderne & innholdsrik funkisbolig fra 2017 med romslige oppholdsarealer og flotte uteområder. Boligen byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, peis og utgang til en stor terrasseplatting på ca. 56 kvm og hage.

Boligen har flere soverom, hvor hovedsoverommet har garderobeavdeling og eget bad en suite. Underetasjen byr på flere rom og mulighet for å etablere hybeldel, forutsatt nødvendige godkjenninger.

Et stort høydepunkt er takterrassen på ca. 42 kvm med flott sjøutsikt og svært gode solforhold. Boligen har i tillegg praktisk sluse med direkte adkomst til felles garasjeanlegg.

Kort fortalt:
- Moderne funkisbolig over tre plan fra 2017
- Terrasseplatting på ca. 56 kvm og hage med svært gode solforhold og lite innsyn
- Takterrasse på ca. 42 kvm med sjøutsikt
- 6 soverom og tre bad
- Mulighet for hybeldel
- Direkte adkomst til felles garasjeanlegg
- Parkering i felles garasjeanlegg med plass til inntil 3 biler med bod

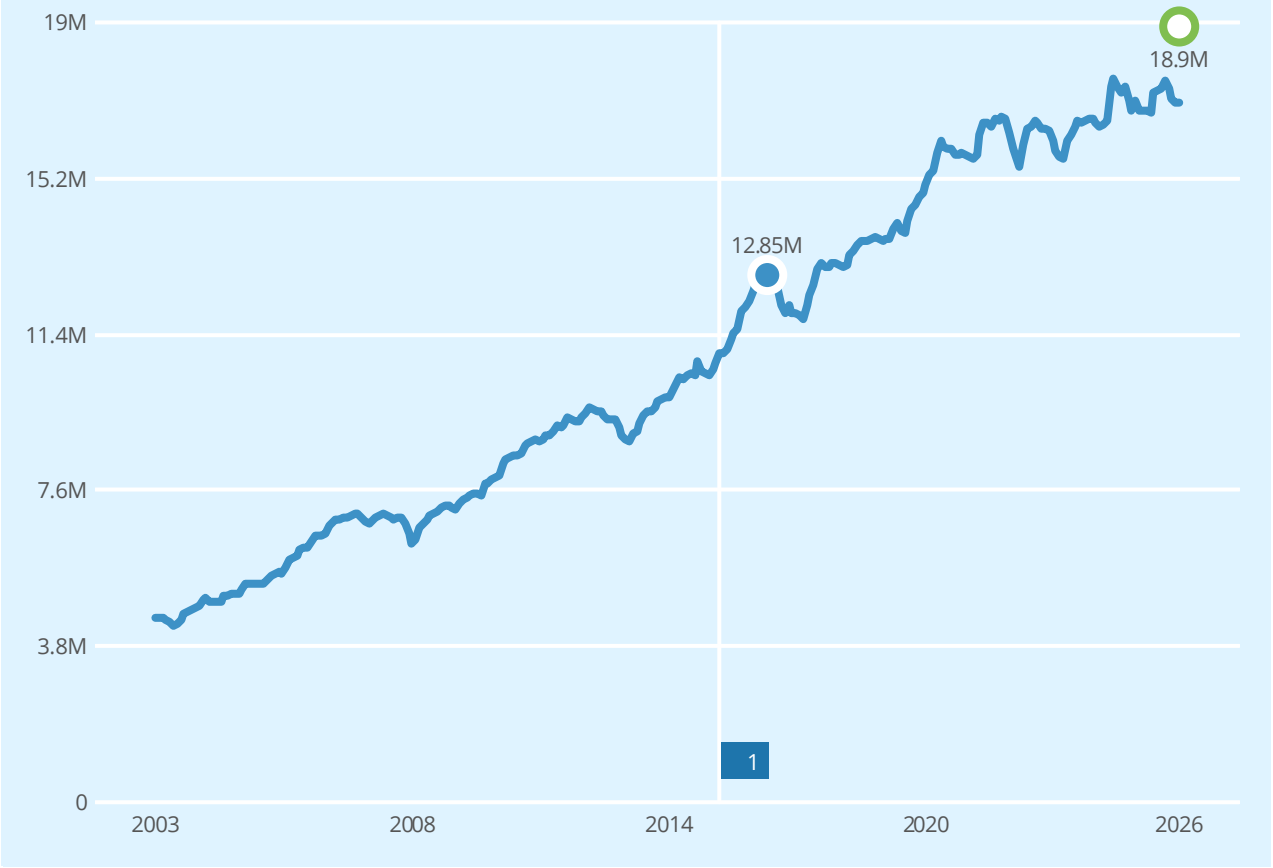
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2017		13.02.2017	-	12 850 000	-	12 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt ut fra tilsvarende salg i nærheten

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

32
eneboliger til salgs

24.5M
23.9M
23.3M
22 588 000 Prisantydning i snitt
22.1M
21.5M
20.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

22
eneboliger solgt

22.4M
21.8M
21.2M
20 505 000 Prisantydning i snitt
19 953 000 Salgspris i snitt
19.4M
18.8M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 909 Gregers Grams vei 8 C
Totalpris 18 900 000

79 157 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

73 307 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Enebolig

Gregers Grams vei 8 C , 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 387, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3503 **Eiendomsverdi ref nr:** HB2617

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Yttertakets oppbygning er ikke kjent eller dokumentert. Ut fra konstruksjonstype og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes taket å være utført som en kompakt takkonstruksjon, men dette har ikke vært mulig å verifisere ved befaringen. Taket er tekket med sveiset PVC-duk belagt med med et sedumdekke. Beslagsløsninger av lakkert eller filmbelagt stål. Taket har sluk med innvendig taknedløp.

Yttervegger over terreng er oppført som isolerte trekonstruksjoner med totrinnstetting og pusset fiberplate på utsiden.

Boligen har malte trevinduer fra byggeår utført med isolerglass. Ytterdører og terrassedører fra byggeår av malt trevirke med isolerglass.

Boligen har en takterrasse på ca. 42 m², oppført med terrassebord og konstruksjoner av impregnert trevirke. Takterrassen er sikret med glassrekkverk og har adkomst via en utvendig trapp fra 2. etasje.
Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det utgang til en terrasseplatting på ca. 56 m², også oppført i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er bestående av en-stav eik parkett og fliser. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre bad og ett vaskerom.

De tre badene er prefabrikkerte baderomskabiner fra Boxen med teknisk godkjenning fra SINTEF (TG 20217). Badene har flislagte gulv og vegger samt malte innvendige tak. Membran- og tettesjiktsløsningen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon ved slukene, men utførelsen er dokumentert gjennom den tekniske godkjenningen.

Hovedbadet i 2. etasje har to sluk, ett i dusjsonen og ett under badekaret. Tilgang til sluket under badekaret krever at fronten på badekaret demonteres, alternativt at badekaret løsnes og flyttes. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører og badekar. Det andre badet i 2. etasje har sluk i dusjsonen og er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjnisje med glassdør.

Badet i kjelleren har sluk i dusjsonen og er utstyrt med dusjnisje, veggmontert toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Alle tre badene ventileres via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Vaskerommet i kjelleren er plassbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen. Rommet har malte vegg- og takflater, hovedsakelig flislagt gulv samt parkett i området under trappen. Det er etablert sluk ved varmtvannstanken, hvor det er synlig membranmansjett som gir en tett overgang mellom smøremembranen på gulvet og sluket. Vaskerommet er innredet med vaskekum og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er ventilert via en avtrekksventil plassert bak dekselet over ventilasjonsaggregatet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkomposit med en underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via ytterveggen. Komfyrvakt registrert over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i bod/vaskerom i kjelleren. I samme rom er det etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet, med fordeling til installasjoner i rommet samt videre til badene og øvrige vanninstallasjoner i boligen. Badene har i tillegg tilgjengelige rørkoblinger via inspeksjonslukene ved de innebygde toalettsisternene.
Det er montert automatisk vannstopper på vanninntaket med trådløse fuktsensorer på toalettrommet og kjøkkenet. Eier opplyser at lekkasjesikringssystemet er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Innvendige avløpsrør er av plast.
300 liters varmtvannstank fra byggeår er plassert i bod/vaskerom i kjelleren.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på vaskerommet, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Inntakssikringsskapet til boligen er plassert i byggets felles garasjeanlegg. Videre er det etablert sikringsskap i entréen i 1. etasje, samt en undersentral i kjelleren.

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i entréen i 1. etasje. Eier informerer om at det er ellers elektriske varmekabler i gulv på badene i 2. etasje, toalettrommet i 1. etasje og alle rom i kjelleren foruten det midterste soverommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av betong. Drenssystemet rundt boligen er fra byggeåret 2017.
Terrenget har i hovedsak fall bort fra boligen. Deler av uteareal et ligger over garasjekonstruksjonen, mens øvrige områder består av ordinært terreng. Mellom boligene er terrenget tilnærmet flatt, og det er ikke registrert synlige avskjærende grøfter eller andre

Beskrivelse av eiendommen

overflateløsninger for bortledning av overvann. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med stående vann på tomten, og at gressarealene normalt holder seg tørre.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

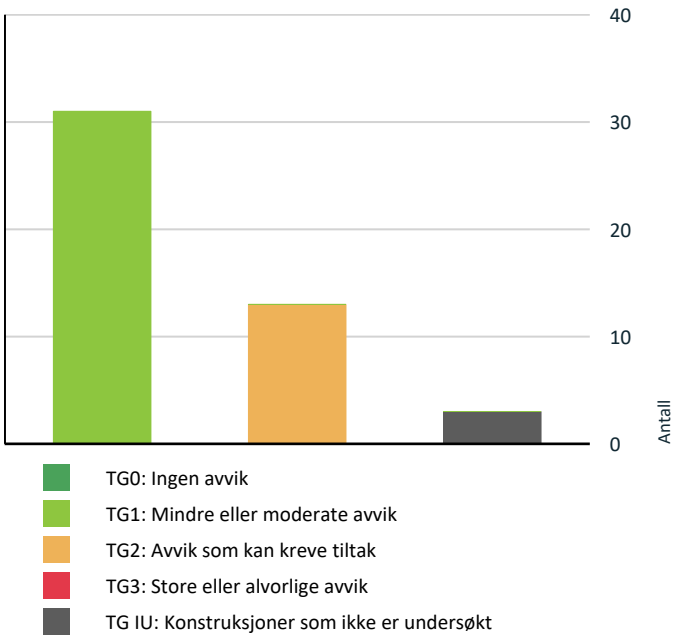
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I kjelleren er det satt opp en lettvegg som nå deler TV-stuen med et soverom. Dette er byggemeldt som et rom (stue), og som følge av denne endringen har ikke lengre TV-stuen dagslysinnslipp og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold.

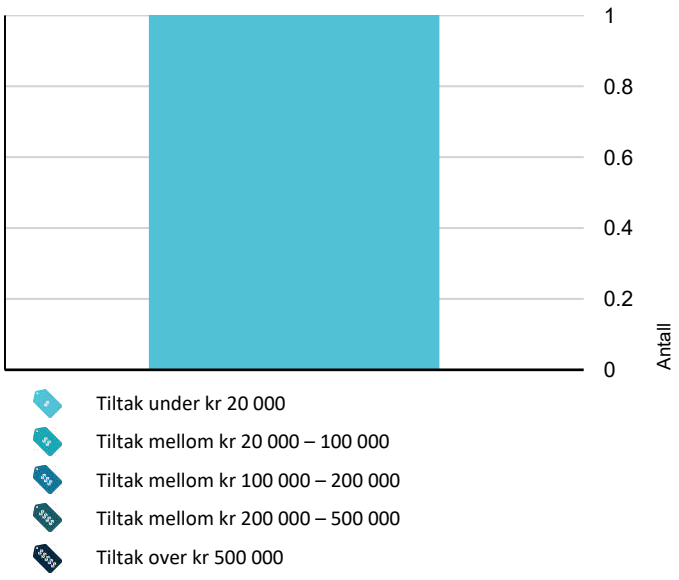
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Bod i garasjeanlegget	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det mangler fallsikring mellom hage og terrasseplatting på høye over 50 cm. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

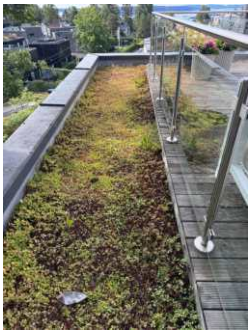
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset PVC-duk belagt med med et sedumdekke.
Fallforholdet på takdekket var ikke mulig å måle da takflaten var belagt med en takterrasse og sedumdekke.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslagsløsninger av lakkert eller filmbelagt stål. Taket har sluk med innvendig taknedløp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• - Taket har et sluk med innvendig taknedløp, men det er ikke etablert noen nødoverløp som skal sikre avrenning fra taket dersom sluket går tett.

- Beslaget under et av vinduene utenfor stuen i 1. etasje mangler fall ut fra fasaden/vinduet slik at vann kan samle seg inn mot vinduet/fasaden.

Konsekvens/tiltak
• - Uten nødutløp på et flatt tak kan man risikrere vanninntrengelser ved f.eks. oppbretter og parapeter dersom hovedsluket går tett. Det anbefales derfor at det etableres nødoverløp eller annen løsning for å lede vannet ut fra taket dersom sluket går tett. Frem til dette gjøres må sluket og området rundt sluket holdes rent for organisk nedfall som kan tette sluket.

- Beslaget under vinduet i stuen som mangler fall må justeres eller byttes slik at vann renner ut fra fasaden uten risiko for vanninntrengelse i området under vinduet.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertakets oppbygning er ikke kjent eller dokumentert. Ut fra konstruksjonstype og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes taket å være utført som en kompakt takkonstruksjon, men dette har ikke vært mulig å verifisere ved befaringen.
Kompakte takkonstruksjoner er lukket fra både over- og undersiden, og den skjulte oppbygningen og tilstanden kan derfor ikke vurderes ved visuell inspeksjon alene. Vurderingen av konstruksjonen er derfor i hovedsak basert på alder, samt de forholdene som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over terreng er oppført som isolerte trekonstruksjoner med totrinnstetting og pusset fiberplate på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert en gjennomgående luft- og dreneringsspalte ved nedre avslutning av den luftede fasaden. Det er imidlertid etablert enkelte lufteåpninger/ventilluker i nedre del av fasadene. Hvordan luftespalten er avsluttet og ventilert i øvre del mot taket er ikke kjent.
Dagens løsning avviker fra normal preakseptert utførelse og byggeskikk. Det ble utført stikkprøvekontroll gjennom to tilgjengelige lufteåpninger fra terrassen, med fuktmåling i bakenforliggende trevirke. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrollpunktene.

• Det er registrert stedvise råteskader i øvre del av enkelte rekkverksspiler langs trappeløpet opp til takterrassen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset lufting og drenering kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og mulighet for å lede ut eventuell fukt bak fasadekledningen.
Det ble ikke registrert tegn til fuktproblemer ved stikkprøvekontrollen, og løsningen fremstår å ha fungert over tid. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Forholdet bør følges opp ved jevnlige intervaller. Dersom det senere registreres forhøyet fukt eller andre tegn til mangelfull uttørking, bør det vurderes å åpne nedre del av fasaden og etablere en sammenhengende luft- og dreneringsspalte.

• Råteskadede spiler har redusert styrke og kan over tid svekke rekkverkets funksjon og sikkerhet. Skadede spiler bør derfor skiftes ut med friskt trevirke. Toppen av spilene bør samtidig beskyttes med egnet overflatebehandling for å redusere vannopptak og risikoen for nye råteskader.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer fra byggeår utført med isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

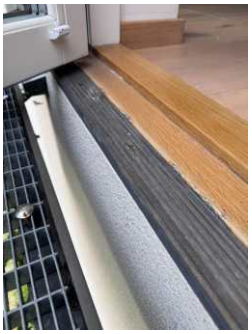
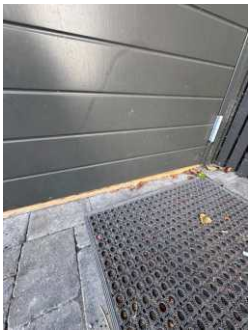
Ytterdører og terrassedører fra byggeår av malt trevirke med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen beslag eller fuktsikring under terskelen til terrassedøren til utvendig trapp i 2. etasje eller ved inngangdøren i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• For å sikre mot vanninntrengelse under dørene må det etableres en løsning for å lede vann bort fra terskelen/fasaden slik som f.eks. et beslag.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Boligen har en takterrasse på ca. 42 m², oppført med terrassebord og konstruksjoner av impregnert trevirke. Takterrassen er sikret med glassrekkverk og har adkomst via en utvendig trapp fra 2. etasje.
Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det utgang til en terrasseplatting på ca. 56 m², også oppført i impregnert trevirke.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren består veggene mot terreng hovedsakelig av betongvegger uten innvendige påforinger. På ett av soverommene fremstår veggen som platekledd direkte utenpå grunnmurskonstruksjonen, men den nærmere oppbygningen er ikke kjent.
Det er utført fuktsøk på tilgjengelige veggflater mot terreng uten unormale utslag. Det er i tillegg utført fuktmålinger i gulvlistene langs kjellerveggene, også uten registrerte forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

TG 2 Bod i garasjeanlegget

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I tilknytning til biloppstillingsplassene i det felles garasjeanlegget er det en bod.

Vurdering av avvik:
• Boden i garasjen har ingen etablert ventilasjon eller avfukting, og eier opplyser at rommet tidvis kan oppleves som rått/fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales derfor å være bevisst på hva som oppbevares i boden og unngå lagring av fuktømfintlige materialer og gjenstander. Ved behov kan det benyttes en luftavfukter for å opprettholde et tørrere inneklima.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert badersomskabin fra Boxen med teknisk godkjenning fra Sintef (TG 20217).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at fallforholdet på badet er noe mindre enn minimumskravet i byggteknisk forskrift:
Fallforholdet i dusjsonen er noe under 1:100 i dusjen og utenfor dusjsonen er det enkelte flate partier.

Konsekvens/tiltak
• Det er vurdert at badet fungerer med avviket, og det er ikke nødvendig å foreta seg utbedringer av avviket for videre bruk av badet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har 2 sluk. Et i dusjsonen og et plassert under badekaret. Membranen/tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved slukene, men er dokumentert i teknisk godkjenning fra Sintef (TG 20217).
Merk at fronten på badetkaret må demonteres for å komme til sluket under badekaret. Alternativt kan badekaret flyttes dersom det løsnes (satt fast på befaringsdagen).





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt et badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Det ble utført en hulltakning i veggen mot badet i kjelleren, og det ble påvist at vegger var av stål og fiberplater som ikke gir mulighet for fuktmålinger.
Det ble derimot utført fuktsøk på baderomssiden av veggene i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert badersomskabin fra Boxen med teknisk godkjenning fra Sintef (TG 20217).

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et sluk montert i dusjsonen. Membranen/tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved sluket, men er dokumentert i teknisk godkjenning fra Sintef (TG 20217).



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, samt en dusjnisje med glassdør.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Det ble utført en hulltakning i veggen mot badet i kjelleren, og det ble påvist at vegger var av stål og fiberplater som ikke gir mulighet for fuktmålinger.
Det ble derimot utført fuktsøk på baderomssiden av veggene i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er plassbygget, men det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet ble oppført som en del av det opprinnelige boligprosjektet, og det er gitt ferdigattest for bygget med ansvarlige foretak for utførelsen.

Det er imidlertid ikke fremlagt tilstrekkelig detaljert dokumentasjon, som produktdokumentasjon, bilder eller sjekklister, som viser utførelsen av kritiske detaljer ved membran- og tettesjiktsystemet, herunder gjennomføringer, overganger og tilslutninger. Dokumentasjonen tilfredsstiller derfor ikke dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for å kunne legge dokumentert utførelse av tettesjiktet til grunn for TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ferdigattest for bygget, men dokumentasjonen er ikke detaljert nok til at utførelsen av alle kritiske deler av membran- og tettesjiktsystemet kan verifiseres etter kriteriene i NS 3600. Skjulte overganger, gjennomføringer og tilslutninger kan heller ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en viss usikkerhet knyttet til disse delene av utførelsen.
Det er ikke opplyst om kjente problemer med vaskerommet, og rommet blir ikke utsatt for vann på gulv og vegger ved normalt bruk. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med tiltak for å verifisere tettesjiktene på nåværende tidspunkt utover normalt tilsyn og vedlikehold.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg- og takflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

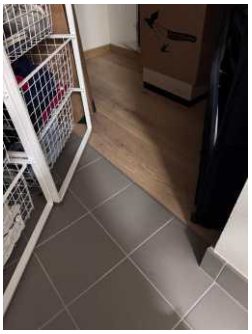
Flislagt gulv samt parkett i del under trappen.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen fra brutt membran (topp flis) ved døren og ved parketten under trappen er 10 mm, og det er ingen fysisk avgrensning i form av membranoppbrett mellom våtromsgulvet og døråpningen eller parketten.

Konsekvens/tiltak
• Ved daglig bruk av vaskerommet vil ikke dette fremstå som et problem ettersom rommet ikke blir utsatt for vann ved normalt bruk, men avviket kan gi større konsekvenser ved en lekkasje fra f.eks. vaskemaskinen ettersom det ikke er en avgrensning mellom vaskeromsgrulvet og fuktutsatte områder om døråpningen og parkettgulvet under trappen.
For å sikre mot skader ved lekkasjer må det etableres en membranoppkant ved døren og i overgangen mot parketten. Denne skal være minimum 15mm fra topp gulv og minimum 25mm fra topp slukrist for å tilfredstille byggteknisk forskrift.

Dersom dette arbeidet ikke lar seg gjøre umiddelbart, anbefales det at det settes inn en eller to trådløse fuktsensorer som monteres ved vaskemaskinen og varmtvannstanken. Sensorene kobles opp mot den allerede installerte automatiske stoppekranen på vanninntaket til boligen slik som på toalettrommet og på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Parkett under trapp uten avgrensning fra resten av våtrommets flislagte gulv.



Mykfug i overgang gulv og sokkelflis mangler i området ved varmtvannstanken.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er etablert et sluk ved varmtvannstanken, som er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran/smøremembran for en tett overgang mellom gulvmembranen og sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning og ved parketten under trappen (sett mot krav i byggteknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak

• Se tiltak og konsekvens under "overflater gulv" ettersom avviket henger sammen med avviket under "overflater gulv".



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med en vaskeromsinnredning med vaskekum og nisje til vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert via en avtrekksventil plassert bak dekselet over ventilasjonsaggregatet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.
Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Frem til utbedring utføres kan tilluft enkelt tilføres ved å la døren til vaskerommet stå åpen.

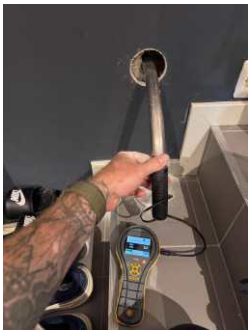
Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har ingen veggflater som normalt utsettes for direkte vannbelastning ved daglig bruk, og det er ikke opplyst om tidligere lekkasjer siden rommet ble etablert. Sannsynligheten for å avdekke fukt i veggkonstruksjonen ved hulltaking vurderes derfor som begrenset.
Det er likevel utført hulltaking fra kjellerentré/garasjesluse og inn i veggen mot vaskeromsinnredningen. Veggen er oppført med stålstendere, og det var derfor kun mulig å utføre fuktmåling i gipsplaten på innsiden mot vaskerommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på unormale fuktforhold i det undersøkte området på befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til det undersøkte kontrollpunktet og gir ikke grunnlag for å utelukke fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert badersomskabin fra Boxen med teknisk godkjenning fra Sintef (TG 20217).

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et sluk montert i dusjsonen. Membranen/tettesjikt er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved sluket, men er dokumentert i teknisk godkjenning fra

Tilstandsrapport

Sintef (TG 20217).



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med en dusjnisje, et veggmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin,

Vurdering av avvik:

• Blandebatteriet til servanten er løs

Konsekvens/tiltak

• Blandebatteriet må strammes for å unngå unødig bevegelser på vannrørene tilknyttet blandebatteriet som igjen kan føre til lekkasjer på sikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Det ble utført en hulltakning i veggen mot badet, og det ble påvist at vegger var av stål og fiberplater som ikke gir mulighet for fuktmålinger.
Det ble derimot utført fuktsøk på baderomssiden av veggene i dusjsonen uten å registrere unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkomposittt med en underlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt registrert over platetoppen.



Kosmetiske avvik.



Kosmetiske avvik.



Kosmetiske avvik.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i bod/vaskerom i kjelleren. I samme rom er det etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet, med fordeling til installasjoner i rommet samt videre til badene og øvrige vanninstallasjoner i boligen. Badene har i tillegg tilgjengelige rørkoblinger via inspeksjonslukene ved de innebygde toalettsisternene.
Det er montert automatisk vannstopper på vanninntaket med trådløse fuktsensorer på toalettrommet og kjøkkenet. Eier opplyser at lekkasjesikringssystemet er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på vaskerommet, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Vurdering av avvik:

• I etterkant av oppføringen av boligen er det etablert en lettvegg i stuen i kjelleren, slik at arealet i dag er delt i et soverom og en TV-stue. Ventilasjonsanlegget er ikke tilpasset den nye rominndelingen. Eksisterende tilluftsventil er plassert i TV-stuen, mens det etablerte soverommet mangler egen tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting på soverommet og påvirke inneklimaet, særlig ved bruk over lengre tid. Ventilasjonsanlegget bør derfor tilpasses dagens planløsning ved å etablere tilfredsstillende tilluft til soverommet via det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i entréen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført dokumentert service på varmepumpen på over 2 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og kortere levetid/brukstid.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank fra byggeår er plassert i bod/vaskerom i kjelleren.

Elektrisk anlegg

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

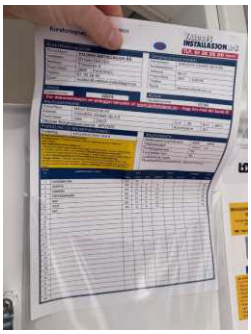
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

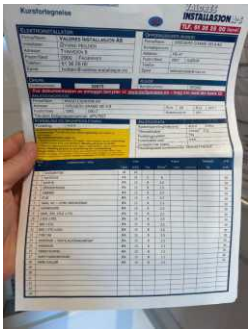
Inntakssikringsskapet til boligen er plassert i byggets felles garasjeanlegg. Videre er det etablert sikringsskap i entréen i 1. etasje, samt en undersentral i kjelleren.

Det foreligger samsvarserklæring fra da bygget ble bygget nytt, samt fra installasjon av elbillader i 2020, og utskifting av termostater i 2026.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenssystemet rundt boligen er fra byggeåret 2017. Detaljert oppbygning og utførelse er ikke kjent, da dreneringen ligger skjult i grunnen og detaljprosjektering eller annen dokumentasjon på utførelsen ikke er gjennomgått.
Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i kjelleren på befaringstidspunktet. Dreneringens alder, sammenholdt med fravær av registrerte tegn til fuktproblemer, er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamenteringen er ikke kjent, men det er ingen tegn på større setninger.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Granitt støttemur mellom hage og terrasseplatting.

Vurdering av avvik:
• Det mangler fallsikring mellom hage og terrasseplatting på høye over 50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fallsikring medfører økt risiko for fallulykker. Det bør etableres egnet sikring langs de aktuelle områdene, for eksempel i form av rekkverk eller annen fysisk avgrensning. Hekk eller blomsterkasser kan også bidra til å begrense tilgangen til kanten, forutsatt at løsningen gir tilstrekkelig fallsikring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har i hovedsak fall bort fra boligen. Deler av uteareal ligger over garasjekonstruksjonen, mens øvrige områder består av ordinært terreng. Mellom boligene er terrenget tilnærmet flatt, og det er ikke registrert synlige avskjærende grøfter eller andre overflateløsninger for bortledning av overvann. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med stående vann på tomten, og at gressarealene normalt holder seg tørre.

Vurdering av avvik:
• Terrenget mellom boligene har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmurene. Dette gir potensial for vannansamlinger og økt overvannsbelastning mot bygningene ved perioder med mye nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet vurderes ikke å utgjøre et vesentlig risikoforhold slik situasjonen er i dag, da det ikke er opplyst om eller registrert tegn til problemer med stående overvann. Terrengforholdene bør likevel følges med på, særlig ved kraftig nedbør.
Dersom det registreres at vann blir stående mellom boligene, bør terrenget justeres slik at vann ledes bort fra grunnmurene, for eksempel ved å etablere fall fra begge bygningene mot et lavere parti mellom boligene og videre bort til egnet område for avledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler fallsikring mellom hage og terrasseplatting på høye over 50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fallsikring medfører økt risiko for fallulykker. Det bør etableres egnet sikring langs de aktuelle områdene, for eksempel i form av rekkverk eller annen fysisk avgrensning. Hekk eller blomsterkasser kan også bidra til å begrense tilgangen til kanten, forutsatt at løsningen gir tilstrekkelig fallsikring.

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

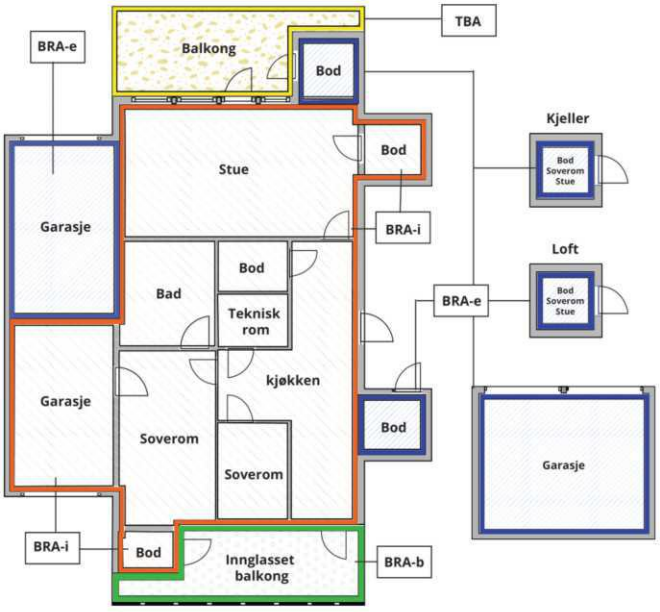
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					42
2. Etasje	76			76	
1. Etasje	72			72	56
Kjeller	72			72	
Garasje		11		11	
SUM	**220**	**11**			**98**
SUM BRA	**231**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
2. Etasje	Bad, bad 2, soverom/tv-stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, entré/trapperom		
Kjeller	Vaskerom, bad, kjellerinngang/garasjesluse, trapperom, tv-stue, soverom, soverom 2		
Garasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i trapperommet i 2. etasje er 2,45 meter.
Romhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje er 2,62 meter.
Romhøyden i TV-stuent i kjelleren er 2,40 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I kjelleren er det satt opp en lettvegg som nå deler TV-stuen med et soverom. Dette er byggemeldt som et rom (stue), og som følge av denne endringen har ikke lengre TV-stuen dagslysinnslipp og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026:
- Bytte av termostat for varmekabler på vaskerom og WC utført i 2026 av Røa Elektriske AS. Faktura og samsvarserklæring er fremvist.
- Bytte av blandebatteri for badekar og reparasjon av blandebatteri for dusj av Rørlegger Knut Larsen. Faktura er fremvist.

2025:
- Diverse malerarbeid gjennomført av Flinke Hender AS. Faktura er fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Christian Bye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	387		2	387 m²	Fremvist oppmålingsforretning.	Ikke relevant

Adresse
Gregers Grams vei 8 C

Hjemmelshaver
Bye Christian, Falch-Olsen Siri

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260393
Addresse	Gregers Grams vei 8 C		
Postnr.	0382	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Bye		
Selgers navn	Siri Falch-Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse i januar 2017. Byggeår/kjøp i 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameieforsikring for bolig i Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av blandebatteri for badekar og termostat for blandebatteri i dusj i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidet er utført av Rørlegger Knut Larsen AS, se vedlagt faktura og bekrivelse av arbeidet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av termostat til varmekabler på WC og vaskerom i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført av Røa Elektriske AS, se vedlagt faktura og samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlekkasje på vaskerom i kjeller i 2021/2022 grunnet feil montert innvending avløpsrør. Dette var en forsikringssak og håndtert av Gjensidige Forsikring og Føiland Bygg og Skade AS. Lekkasjen ble utbedret og det er satt inn en inspeksjonsluke.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vannlekkasje fra innvending avløpsrør Føiland Bygg og Skade AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaderapport fra Gjensidige Forsikring og Føiland Bygg og Skade AS, samt faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Samsvarserklæring fra 8. februar 2017 fra Rørlegger Svein Olsen &sønner AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se informasjon om vannlekkasje fra 2021/2022 knytte til innvendig avløpsrør.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert beslag/tettet rør i rør ifm vannlekkasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagt skaderappot fra Gjesidige Forsikring og Frøiland Bygg og Skade AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Montert lettvegg/avdelt soverom og kjellerstue, samt demontering av tidligere hybelkjøkken. Kjellerstuen er godkjent for varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av termostat til varmekabel på WC og vaskerom, samt reparasjon av vegg ly i trapp og lys over benk på vaskerom. Installasjon av EL.-billader og bytte av spot i gang i 2etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring fra Røa Elektriske AS Samsvarserklæring fra Hako Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Samsvarserklæring fra Valdres Installasjon AS, 8. februar 2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen Avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble satt opp en lettvegg i kjellerstue for å etablere et adskilt soverom i 2021. Utført av Byggmester Nerli AS

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasse er utvidet på kortsiden av huset i 2021. Utført av Byggmester Nerli AS.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er mulighet for å etablere hybel i kjeller slik det var etablert ved overtakelse av huset i 2017.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset ble levert med utleidel ved overtakelse av huset

Radon

Initialer selger:
C B
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattester ble mottatt ved overtakelse av huset i 2017.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hver sameier har vedlikeholdsansvar for eget hus/areal. Vedlikehold av fellesområder fordels på sameierne

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	21.08.2026
Signert av	*Christian Bye*
Signert av	*Siri Falch-Olsen*

Initialer selger:
C B
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GREGERS GRAMS VEI 8

Vedtatt i sameiermøte
Den 01.02.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gregers Grams vei 8, og har gårdsnummer 28 og bruksnummer 387 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.01.2017

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

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.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Av kjente kostnader er følgende fordeling vedtatt:

Fordeles etter sameiebrøk:
Forsikringskostnader, strøm på fellesmåler, vann- og avløpsgebyrer samt tilsvarende kostnader som utlignes eller påvirkes av areal.

Fordeles likt:
Renovasjon, feiing og tilsyn og lignende kostnader som utlignes uavhengig av areal.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Styret skal bestå at minimum 3 personer, en fra hver seksjon. Styret velger selv sin leder.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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 er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

ÅRSREGNSKAP 2025
FOR

SAMEIET GREGERS GRAMS VEI 8

Bilagsnummer
Dato
Tekst

RESULTATREGNSKAP

	2023	2024	2025
DRIFTSINNTEKTER			
Sum driftsinntekter	**129 716**	**144 150**	**134 540**
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader - Note 2	-131 429	-140 042	-135 110
Sum driftskostnader	**-131 429**	**-140 042**	**-135 110**
DRIFTSRESULTAT	**-1 713**	**4 108**	**-570**
Renteinntekter	0	0	0
Andre finanskostnader - Note 2	0	0	0
Netto finansposter	**0**	**0**	**0**
ORINDÆRT RESULTAT	**-1 713**	**4 108**	**-570**
ÅRSRESULTAT	**-1 713**	**4 108**	**-570**
Disponering avårets resultat:			
Overført annen egenkapital	**-1 713**	**4 108**	**-570**
Sum disponert	**-1 713**	**4 108**	**-570**

BALANSE

	31.12.2023	45 657	31.12.2025
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l. - Note 3	**6 165**	**10 273**	**9 703**
Sum omløpsmidler	**6 165**	**10 273**	**9 703**
Sum eiendeler	**6 165**	**10 273**	**9 703**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkaptial	0	0	0
Sum innskutt egenkapital	**0**	**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6 165	10 273	9 703
Sum opptjent egenkapital	**6 165**	**10 273**	**9 703**
Sum egenkapital	**6 165**	**10 273**	**9 703**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld - Note 2	0	0	0
Sum kortsiktig gjeld	**0**	**0**	**0**
Sum gjeld	**0**	**0**	**0**
Sum egenkapital og gjeld	**6 165**	**10 273**	**9 703**

Oslo, 22. august 2026

(Sign.)
Christian Bye
Styreformann

ÅRSREGNSKAP 2025
FOR

SAMEIET GREGERS GRAMS VEI 8

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Regnskapet er ført etter kontantprinsippet, inntekter og utgifter er regnskapsført når de blir betalt.

Fordringer

Andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

NOTE 2 - KOSTNADER & ANNEN KORTSIKTIG GJELD

NOTE 3 - EGENKAPITAL OG EIERBRØK

Kontanter på bank fordeles ihht eierbrøk og innberettes manuelt til skattemyndigheter av den enkelte eier

Sameiet Gregers Grams vei 8

Org.nr 918725717

	Areal	Brøk	Lik
HUS A	280,2	39 %	33 %
HUS B	219,8	31 %	33 %
HUS C	219,8	31 %	33 %
	719,8	100 %	100 %

Budsjett

2026	SUM'26	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEPT	OKT	NOV	DES
Inntekter													
HUSLEIE	**115 320**	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610
Utgifter													
KOMM.AVG	92 400	0	0	23 100	0	23 100	0	0	23 100	0	0	23 100	0
HAFSLUND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GUDBRANDSDAL	6 000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
BANKOMKOST.	960	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
GJENSIDIGE	43 200	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Sum	**142 560**	4 180	4 180	27 280	4 180	27 280	4 180	4 180	27 280	4 180	4 180	27 280	4 180
Resultat	**-27 240**												
HUS C	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996
HUS B	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996	2 996
HUS A	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618
		9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610	9 610

Underskudd finansieres med ekstra kapitalinnskudd i henhold til eierbrøk

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 28, bnr. 387, snr. 2 i Oslo
Adresse: Gregers Grams vei 8 C, 0382 OSLO
Onr. 159260393

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3 704,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, Kommunale avgifter, strøm (fellesområde)

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 24.08.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 86337157 Forfall månedlig Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr 31.12.2025
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr 31.12.2025
Total formue kr. 0 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

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

Ingen

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

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)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Christian Bye

Adresse: Gregers Grams Vei 8c

Telefon: 900 64 517

Fax: -

E-post: christian.bye@dnb.no

Send svar til: **elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no**

Dato og sted: 24/8 / 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DRIV ARKITEKTER AS
Hoffsveien 23
0275 OSLO

Dato: 08.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201503406-93 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Halvor André Saga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREGERS GRAMS VEI 8	Eiendom:	28/387/0/0
Tiltakshaver:	MAGO EIENDOM AS	Adresse:	Gregers Grams vei 17A, 0382 OSLO
Søker:	DRIV ARKITEKTER AS	Adresse:	Hoffsveien 23, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

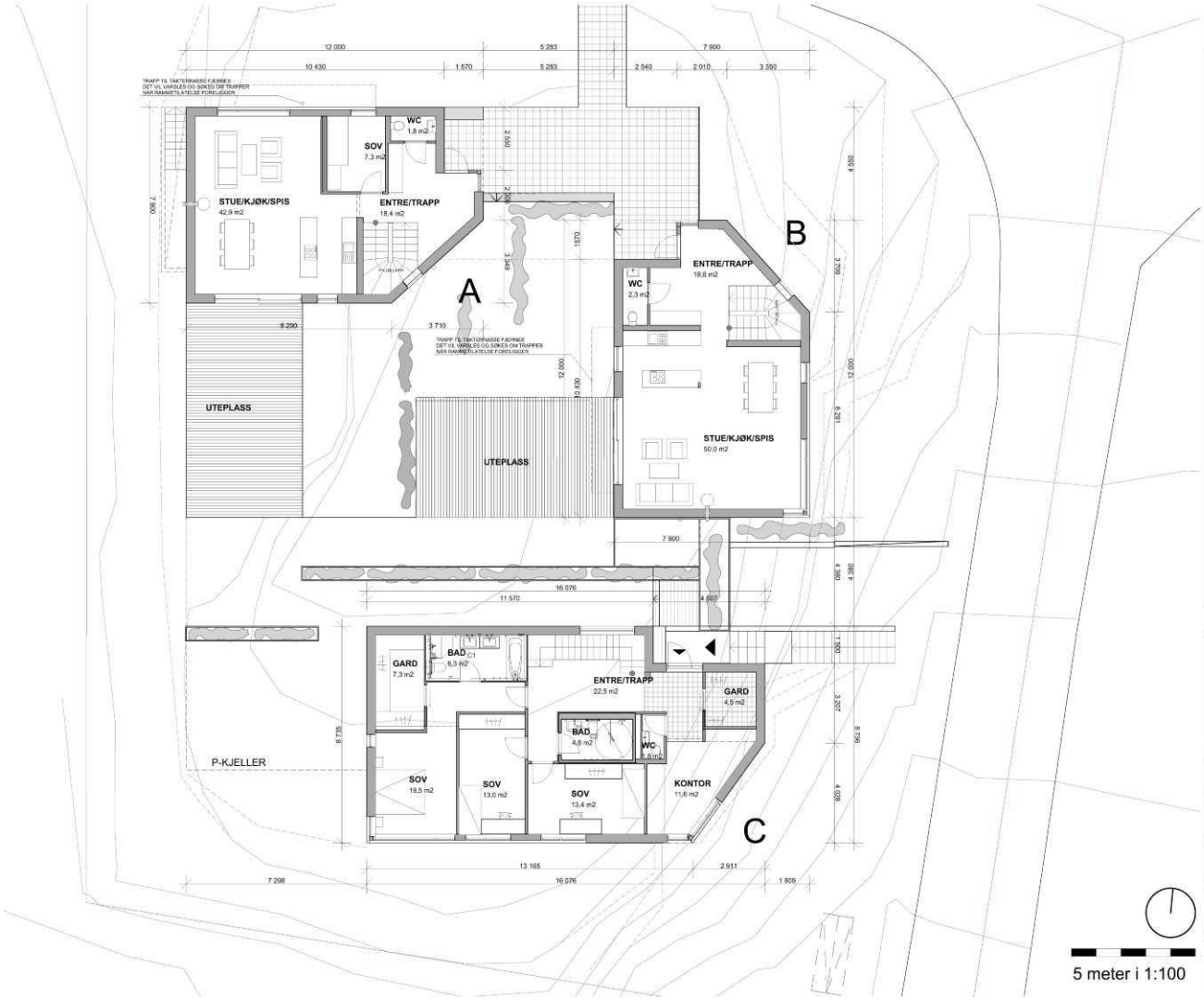
Ferdigattest - Gregers Grams vei 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nybygg, mottatt 05.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503406			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A 4 002	23.03.2015	3/23
Plan 2. etasje	A4 103-E	23.05.2016	26/9
Takplan	A 4 104-E	23.05.2016	26/10
Snitt A-A og C	A 4 201	23.05.2016	26/11
Fasade nord og vest	A 4 3-305	23.05.2016	26/12
Fasade sør og øst	A 4 3-306	23.05.2016	26/13
Kjellerplan	A 4 102	15.07.2016	32/6
Plan 1. Etasje	A 4 103	15.07.2016	32/7
Situasjonsplan	A 4 001	24.08.2016	43/12
Utomhusplan	A 4 101	24.08.2016	43/13
Plan 2 etasje	A 4 104	24.08.2016	43/14
Snitt A og B	A 4 201	24.08.2016	43/15
Fasade sør A-A og B-B	A 4 301	24.08.2016	43/16
Fasade vest C-C og D-D	A 4 302	24.08.2016	43/17
Fasade øst E-E og nord F-F	A 4 303	24.08.2016	43/18
Fasade vest G-G og øst H-H	A 4 304	24.08.2016	43/19
Fasade nord I-I og sør J-J	A 4 305	24.08.2016	43/20



5 meter i 1:100

TEGNINGSNR.	MALESTOKK	ETABLERT	INDEX
ARK	1:100	11.03.2016	C

VEDLEGG E-3

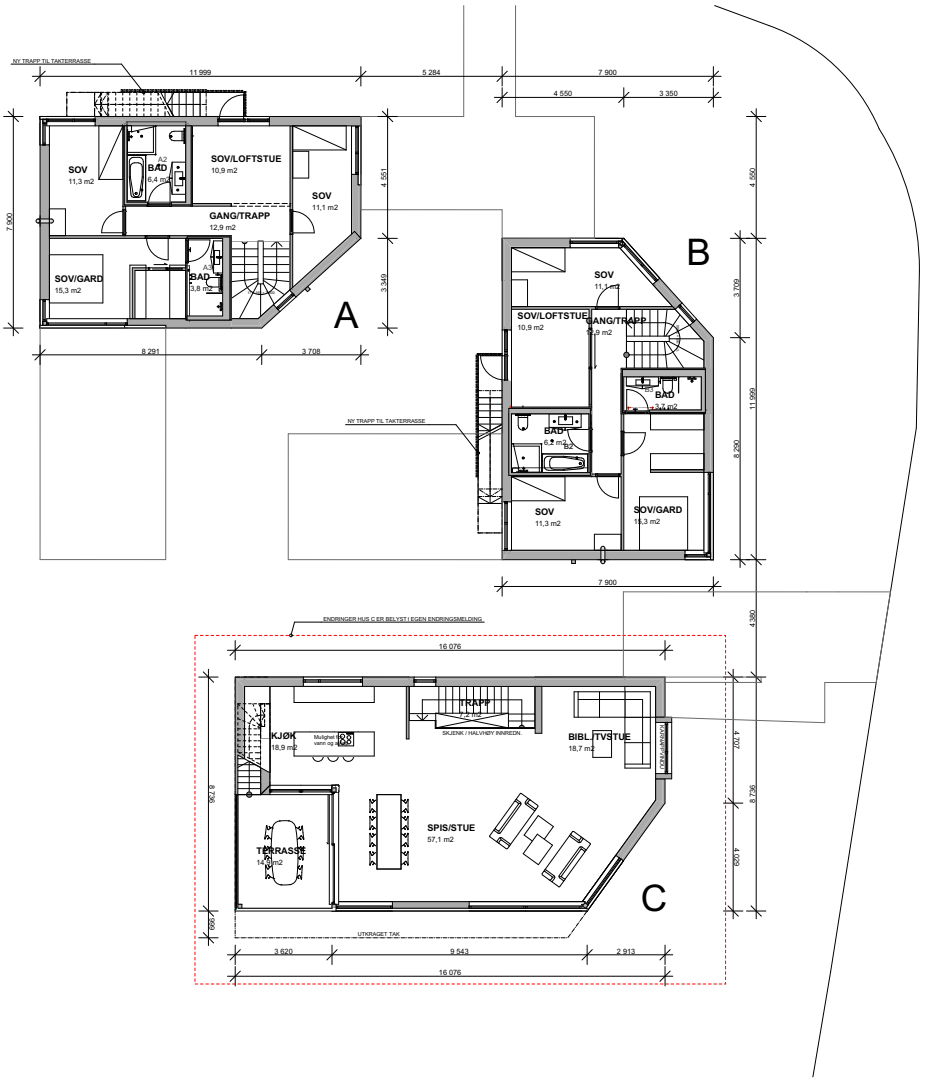
IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL
C	15.07.2016	ED	REV. RAMME	AP
B	08.05.2015	IB	REV. I FORB. MED NY TAKTERRASSE HUS C	AP
A			TEGNING OPPRETTET	

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

TILTAKSHAVER		
Mago eiendom		
EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Gregers Grams vei 8	28	387
0382 Oslo		
PROSJEKT		494
Bolig Huus-Hansen		
TEGNING		
Plan 1. Etasje		
FAG	STATUS	
ARK	Rammesøknad	

TEGNINGSNR.	MALESTOKK	ETABLERT	INDEX
A 4 103	1:100	11.03.2016	C



TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	ETABLERT	INDEX
ARK	1:100	24.08.2016	A

VEDLEGG E-4

IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL
A	24.08.2016	IB	TEGNING OPPRETTET	IB

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T: +47 22 71 60 16
POST@DRIVARK.NO ORGNR: 984190857

TILTAKSHAVER
Mago eiendom

EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Gregers Grams vei 8 0382 Oslo	28	387

PROSJEKT	
Bolig Huus-Hansen	494

TEGNING
Plan 2. Etasje

FAG	STATUS
ARK	Rammesøknad

5 meter i 1:100

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	ETABLERT	INDEX
A 4 104	1:100	24.08.2016	A



5 meter i 1:100

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	ETABLERT	INDEX
ARK	1:100	11.03.2016	C

VEDLEGG E-2

IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL
C	15.07.2016	ED	REV. RAMME	AP
B	08.05.2015	IB	REV. I FORB. MED NY TAKTERRASSE HUS C	AP
A			TEGNING OPPRETTET	

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

TILTAKSHAVER
Mago eiendom

EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Gregers Grams vei 8	28	387
0382 Oslo		

PROSJEKT: Bolig Huus-Hansen — 494

TEGNING: Kjellerplan

FAG	STATUS
ARK	Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	ETABLERT	INDEX
A 4 102	1:100	11.03.2016	C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tarald Huus-Hansen
Husebyveien 56
3280 TJODALYNG

Dato: 27.07.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 202007164-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sibylle Pfeifer	Arkivkode: 518.3

Adresse:	GREGERS GRAMS VEI 8 A-C	**Eiendom:**	28/387/0/0
Søker:	Tarald Huus-Hansen, Gregers Grams vei 8 A, 0382 OSLO		
Saken gjelder:	Reseksjonering		

Oversendelse av protokoll

I forbindelse med seksjonering av uteareal oversender vi protokollen fra oppmålingsforretningen.

Du kan klage på oppmålingsforretningen

Du kan klage på utførelsen av oppmålingsforretningen eller feil ved varslingen. Vi henviser til orientering om klagemuligheter, som er vedlagt.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du finner mer informasjon på våre nettsider www.oslo.kommune.no (under «plan-bygg-og-eiendom» og «seksjonering-deling-og-oppmåling»). Du kan kontakte saksbehandler på e-post sibylle.pfeifer@pbe.oslo.kommune.no.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for eiendomsmåling

Sibylle Pfeifer - saksbehandler
Pål Sandnes - for enhetsleder Petter Bakke

Kopi av brev og vedlegg til:
FREDRIK STEEN, GREGERS GRAMS VEI 8 B, 0382 OSLO
SIRI FALCH-OLSEN, GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
CHRISTIAN BYE, GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
MATS UTNES REIERSEN, GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO
KAROLINE ELSA FORSBERG HØIBY, GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO

28#133:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc661a07:3

Vedlegg i sak 202007164-16	
Nr	**Beskrivelse**
1	Oversendelse av protokoll (Dette dokument)
2	Orientering om klagemuligheter
3	Protokoll
4	Plott til protokoll

28#134:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc681a07:4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROTOKOLL FOR OPPMÅLINGSFORRETNING

Det har vært avholdt oppmålingsforretning på følgende eiendom:

Adresse:	Gårdsnr./Bruksnr.:
Gregers Grams vei 8 A-C	28/387

Forretningen gjelder:	
Seksjonering av uteareal	
Rekvirent(er):	**Rekvisisjonsdato:**
Se tabellen under	24.07.2020

Vedtak ble gjort:	Dato: 07.07.2020	Saksnr./dok.nr.: 202007164-9

Forretningen ble varslet:	Dato: 15.07.2020	Varslingsmåte:

Forretningen ble avholdt:	Dato: 15.07.2020	Sted:

Landmålerens navn:	Sibylle Pfeifer

Kvittering / underskrift for fremmøte:

Følgende er parter i sak 202007164

Gnr/Bnr	Partsstilling	Navn	Fremmøte
28/387	Rekv./hj.haver	CHRISTIAN BYE	
28/387	Rekv./hj.haver	FREDRIK STEEN	
28/387	Rekv./hj.haver	KAROLINE ELSA FORSBERG HØIBY	
28/387	Rekv./hj.haver	MATS UTNES REIERSEN	
28/387	Rekv./hj.haver	SIRI FALCH-OLSEN	
28/387	Søker	Tarald Huus-Hansen	

NB! Det ble ikke innkalt til eller avholdt oppmålingsforretning ute på eiendommen.
Øvrige parter/naboer ble ikke innkalt/varslet om oppmålingsforretningen, men blir kun informert ved at de får oversendt protokoll.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

28#137:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc661a07:7

Gjeldende servitutter (som kom fram under forretningen):

Fremlagte dokumenter /fullmakter osv.:

Resultatet av oppmålingsforretningen

Seksjoneringen av uteareal et gjennomføres i samsvar med vedtaket og det innsendte kartet.

Beskrivelse av utearealene på gnr. 28 bnr. 387.
Et uteareal på 406 m² får seksjonsnr. TG1 (vist med gul flate på kartet).
Et uteareal på 387 m² får seksjonsnr. TG2 (vist med rød flate på kartet).
Et uteareal på 515 m² får seksjonsnr. TG3 (vist med blå flate på kartet).

Beskrivelse av de nye seksjonsgrensene
De nye seksjonsgrensene er basert på innsendte data, registrert i dok.nr. 6, innsendt av Tarald Huus-Hansen (søker).

Merking av seksjonsgrensene
De nye seksjoneringsgrensene er ikke oppmålt eller merket av Plan- og bygningsetaten, da det ble sendt inn koordinater av søkeren.

Eiendomsgrensene blir ikke endret.
Opplysninger om eiendomsgrensene og grensepunktene er hentet fra matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Se kartvedlegg

Forklaring til kartet
Gul flate = uteareal TG1
Rød flate = uteareal TG2
Blå flate = uteareal TG3

Habilitet:				
Står landmåler i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene som kan tilsi inhabilitet?	X	**Nei**		**Ja**

Landmålers underskrift:

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken. Protokollens innhold blir gjort kjent for alle parter ved utsendelse.

Sibylle Pfeifer - saksbehandler

28#138:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc661a07:8

Gjeldende servitutter (som kom fram under forretningen):
Fremlagte dokumenter /fullmakter osv.:

Resultatet av oppmålingsforretningen

Seksjoneringen av uteareal et gjennomføres i samsvar med vedtaket og det innsendte kartet.

Beskrivelse av utearealene på gnr. 28 bnr. 387.
Et uteareal på 406 m² får seksjonsnr. TG1 (vist med gul flate på kartet).
Et uteareal på 387 m² får seksjonsnr. TG2 (vist med rød flate på kartet).
Et uteareal på 515 m² får seksjonsnr. TG3 (vist med blå flate på kartet).

Beskrivelse av de nye seksjonsgrensene
De nye seksjonsgrensene er basert på innsendte data, registrert i dok.nr. 6, innsendt av Tarald Huus-Hansen (søker).

Merking av seksjonsgrensene
De nye seksjoneringsgrensene er ikke oppmålt eller merket av Plan- og bygningsetaten, da det ble sendt inn koordinater av søkeren.

Eiendomsgrensene blir ikke endret.
Opplysninger om eiendomsgrensene og grensepunktene er hentet fra matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Se kartvedlegg

Forklaring til kartet
Gul flate = uteareal TG1
Rød flate = uteareal TG2
Blå flate = uteareal TG3

Habilitet:				
Står landmåler i noe personlig eller økonomisk forhold til noen av partene som kan tilsi inhabilitet?	X	**Nei**		**Ja**

Landmålers underskrift:

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken. Protokollens innhold blir gjort kjent for alle parter ved utsendelse.

Sibylle Pfeifer - saksbehandler

27#128:08f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:8

PROTOKOLL FOR OPPMÅLINGSFORRETNING

Det har vært avholdt oppmålingsforretning på følgende eiendom:

Adresse:	**Gårdsnr./Bruksnr.:**
Gregers Grams vei 8 A-C	28/387

Forretningen gjelder:	
Seksjonering av uteareal	
Rekvirent(er):	**Rekvisisjonsdato:**
Se tabellen under	24.07.2020

Vedtak ble gjort:	**Dato: 07.07.2020**	**Saksnr./dok.nr.: 202007164-9**

Forretningen ble varslet:	**Dato: 15.07.2020**	**Varslingsmåte:**

Forretningen ble avholdt:	**Dato: 15.07.2020**	**Sted:**

Landmålerens navn:	Sibylle Pfeifer

Kvittering / underskrift for fremmøte:

Følgende er parter i sak 202007164			
Gnr/Bnr	**Partsstilling**	**Navn**	**Fremmøte**
28/387	Rekv./hj.haver	CHRISTIAN BYE	
28/387	Rekv./hj.haver	FREDRIK STEEN	
28/387	Rekv./hj.haver	KAROLINE ELSA FORSBERG HØIBY	
28/387	Rekv./hj.haver	MATS UTNES REIERSEN	
28/387	Rekv./hj.haver	SIRI FALCH-OLSEN	
28/387	Søker	Tarald Huus-Hansen	

NB! Det ble ikke innkalt til eller avholdt oppmålingsforretning ute på eiendommen.
Øvrige parter/naboer ble ikke innkalt/varslet om oppmålingsforretningen, men blir kun informert ved at de får oversendt protokoll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tarald Huus-Hansen
Husebyveien 56
3280 TJODALYNG

Dato: 27.07.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 202007164-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sibylle Pfeifer	Arkivkode: 518.3

Adresse:	GREGERS GRAMS VEI 8 A-C	**Eiendom:**	28/387/0/0
Søker:	Tarald Huus-Hansen, Gregers Grams vei 8 A, 0382 OSLO		
Saken gjelder:	Reseksjonering		

Oversendelse av protokoll

I forbindelse med seksjonering av uteareal oversender vi protokollen fra oppmålingsforretningen.

Du kan klage på oppmålingsforretningen

Du kan klage på utførelsen av oppmålingsforretningen eller feil ved varslingen. Vi henviser til orientering om klagemuligheter, som er vedlagt.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du finner mer informasjon på våre nettsider www.oslo.kommune.no (under «plan-bygg-og-eiendom» og «seksjonering-deling-og-oppmåling»). Du kan kontakte saksbehandler på e-post sibylle.pfeifer@pbe.oslo.kommune.no.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for eiendomsmåling

Sibylle Pfeifer - saksbehandler
Pål Sandnes - for enhetsleder Petter Bakke

Kopi av brev og vedlegg til:
FREDRIK STEEN, GREGERS GRAMS VEI 8 B, 0382 OSLO
SIRI FALCH-OLSEN, GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
CHRISTIAN BYE, GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
MATS UTNES REIERSEN, GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO
KAROLINE ELSA FORSBERG HØIBY, GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

27#123 08f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:3

Vedlegg i sak 202007164-16	
Nr	**Beskrivelse**
1	Oversendelse av protokoll (Dette dokument)
2	Orientering om klagemuligheter
3	Protokoll
4	Plott til protokoll

27#124:08f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Orientering om klagemuligheter i oppmålingssaker

Hva kan du klage på?

- feil ved varsling om oppmålingsforretning
- utførelsen av oppmålingsforretningen
- matrikkelføringen – dvs. registreringen av resultatet av forretningen

Fristen for å klage er 3 uker

Fristen for klage på oppmålingsforretningen er 3 uker fra du har mottatt protokollen.
Fristen for klage på matrikkelføringen er 3 uker fra du har mottatt matrikkelbrev.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om forlenget frist, men dette krever begrunnelse.

Hvem skal klagen sendes til?

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vi vil sende klagen videre til Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Hva skal klagen inneholde?

- hvilken sak klagen omhandler, oppgi saksnummer
- hva du klager på og hvorfor
- hva du ønsker å oppnå
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn, adresse og underskrift

Aktuelt regelverk

- matrikkelloven kapittel 9, §§ 46–49
- matrikkelforskriften kapittel 6, §§ 18–22
- forvaltningsloven kapittel IV til VI

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene

Hvis du får medhold i klagen, kan du kreve å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige i arbeidet med klagen (for eksempel advokatkostnader). Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

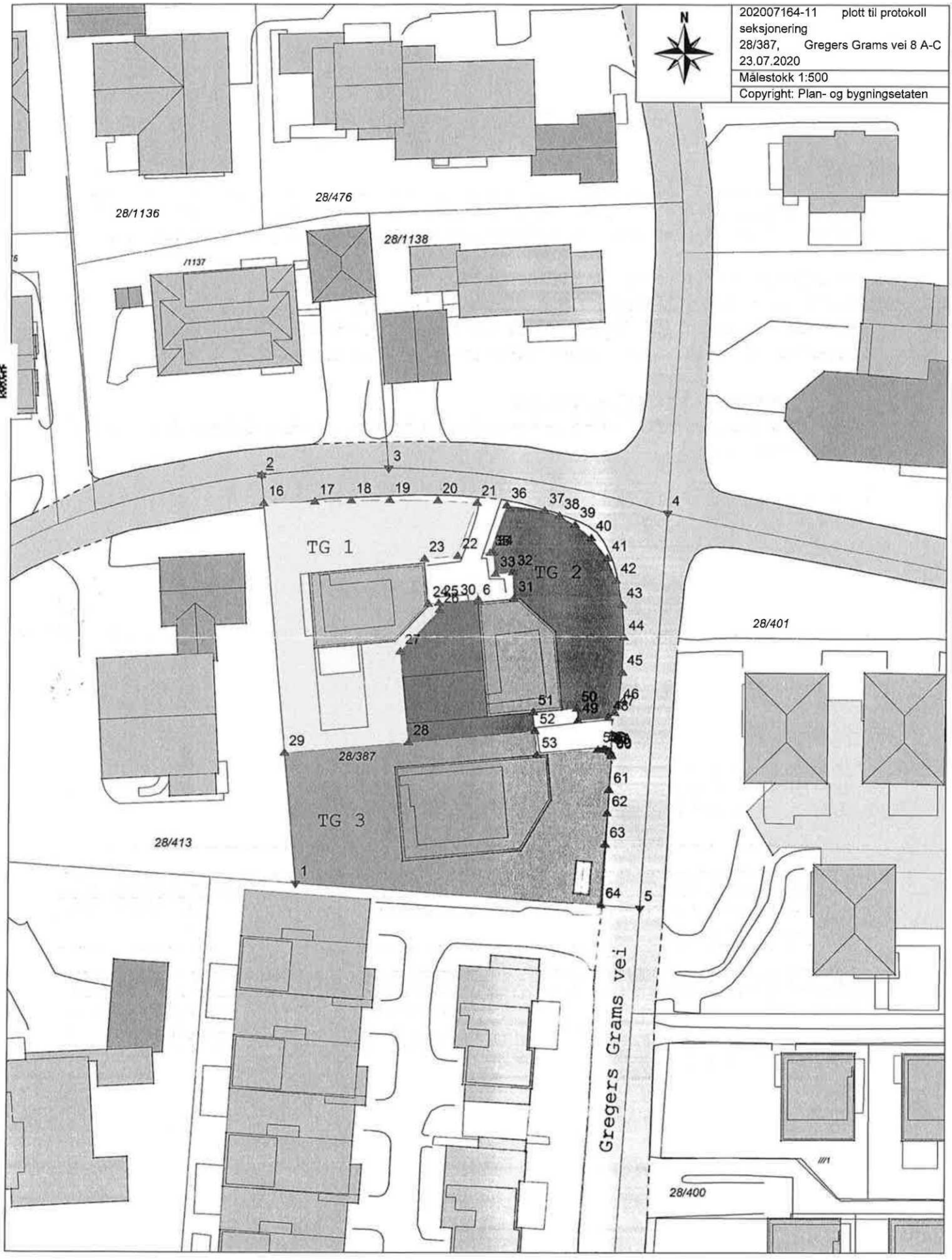
Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

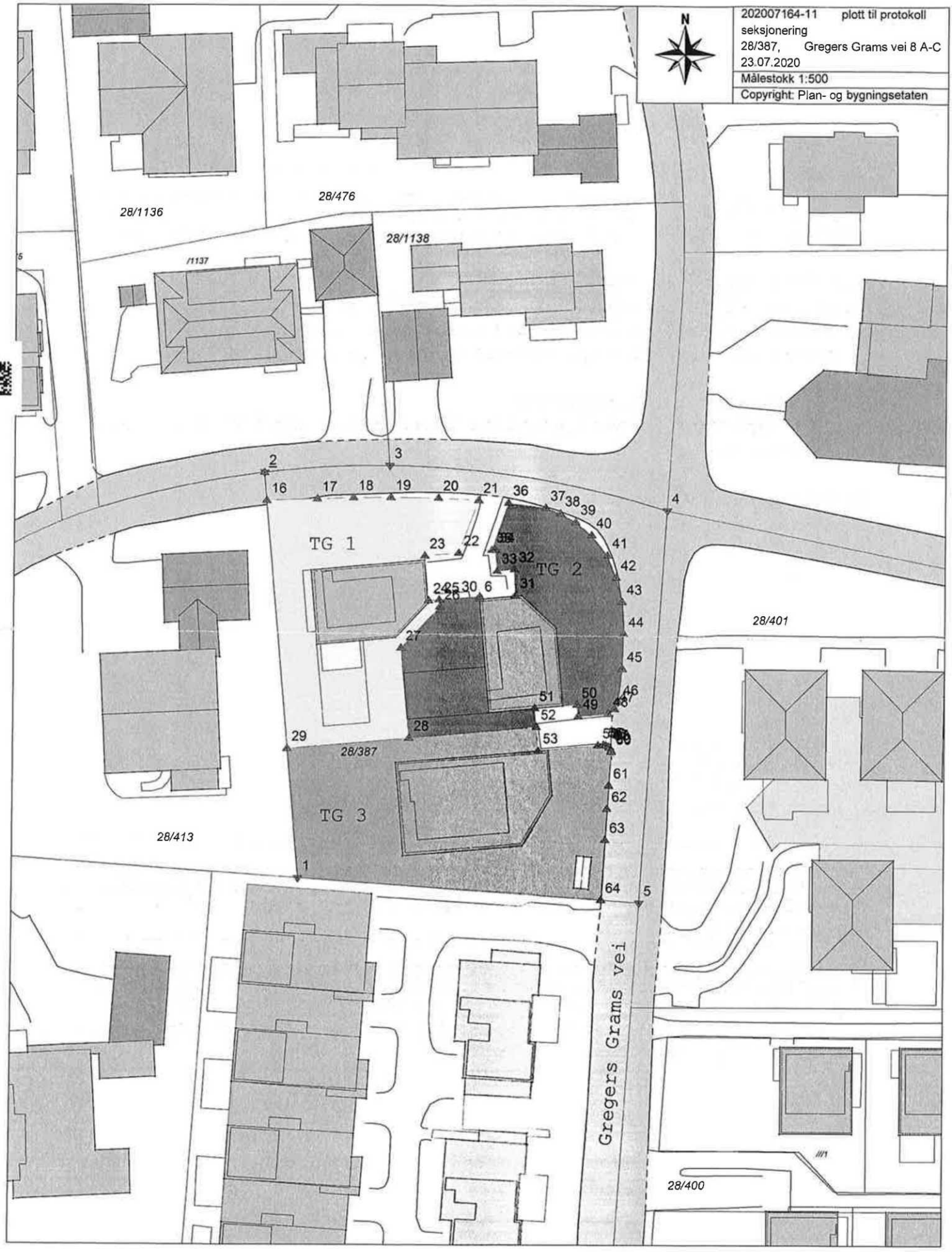
27#125:06f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:5

27#126:08f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:6



27#129.06f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:9

28#130:08f9a4eb-d3c8-4ca3-9b4f-501395b638dc:10



28#139:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc661a07:9

29#140:2a778a24-152a-4265-a44d-4d30dc661a07:10

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.06.2026
Kunde: Elise Høiberg Lien
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535648
Deres ref: 9307672

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 387.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 28, bnr. 387.

GNR. 28 BNR. 387

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1917.

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

1696 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

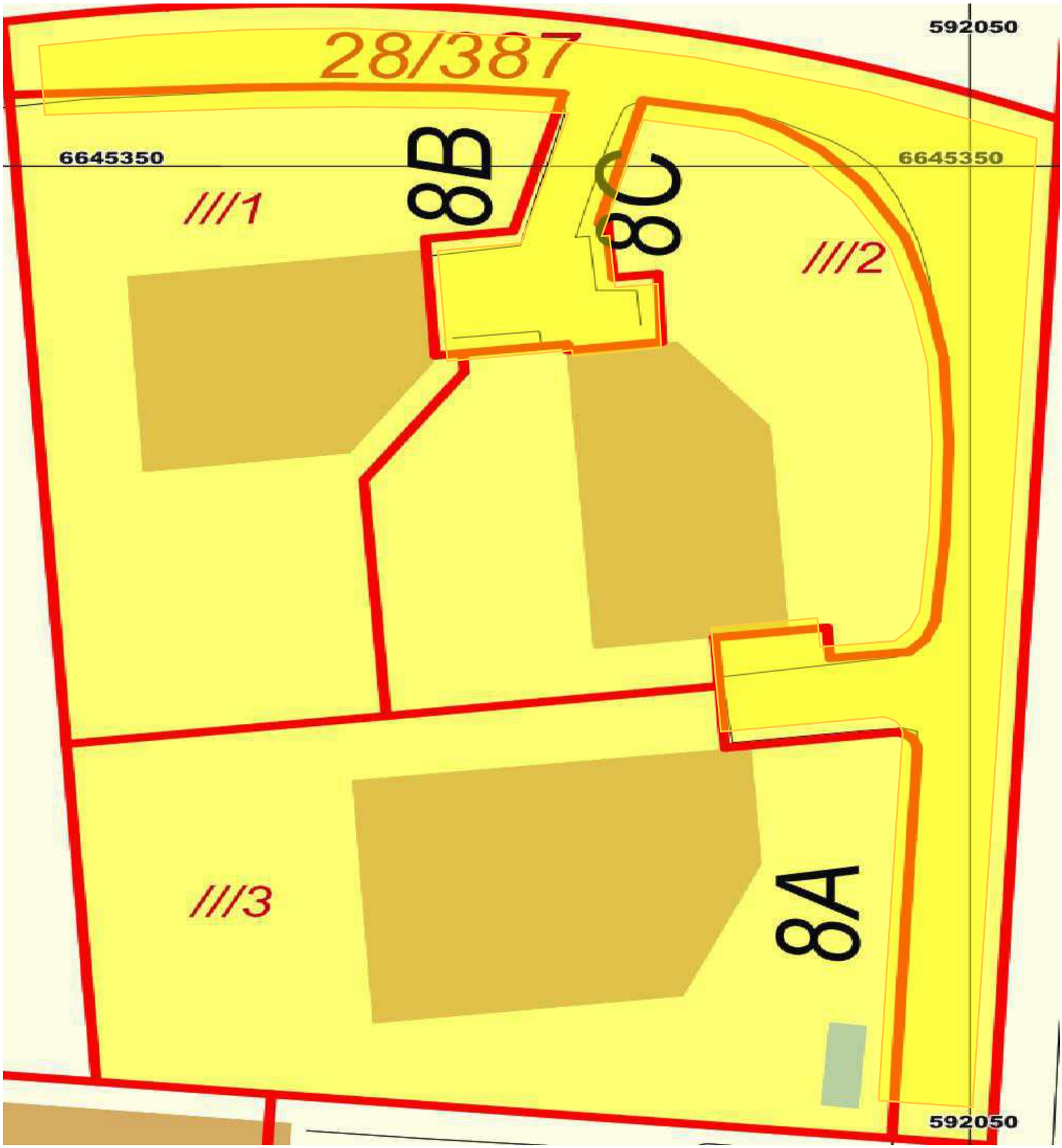
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

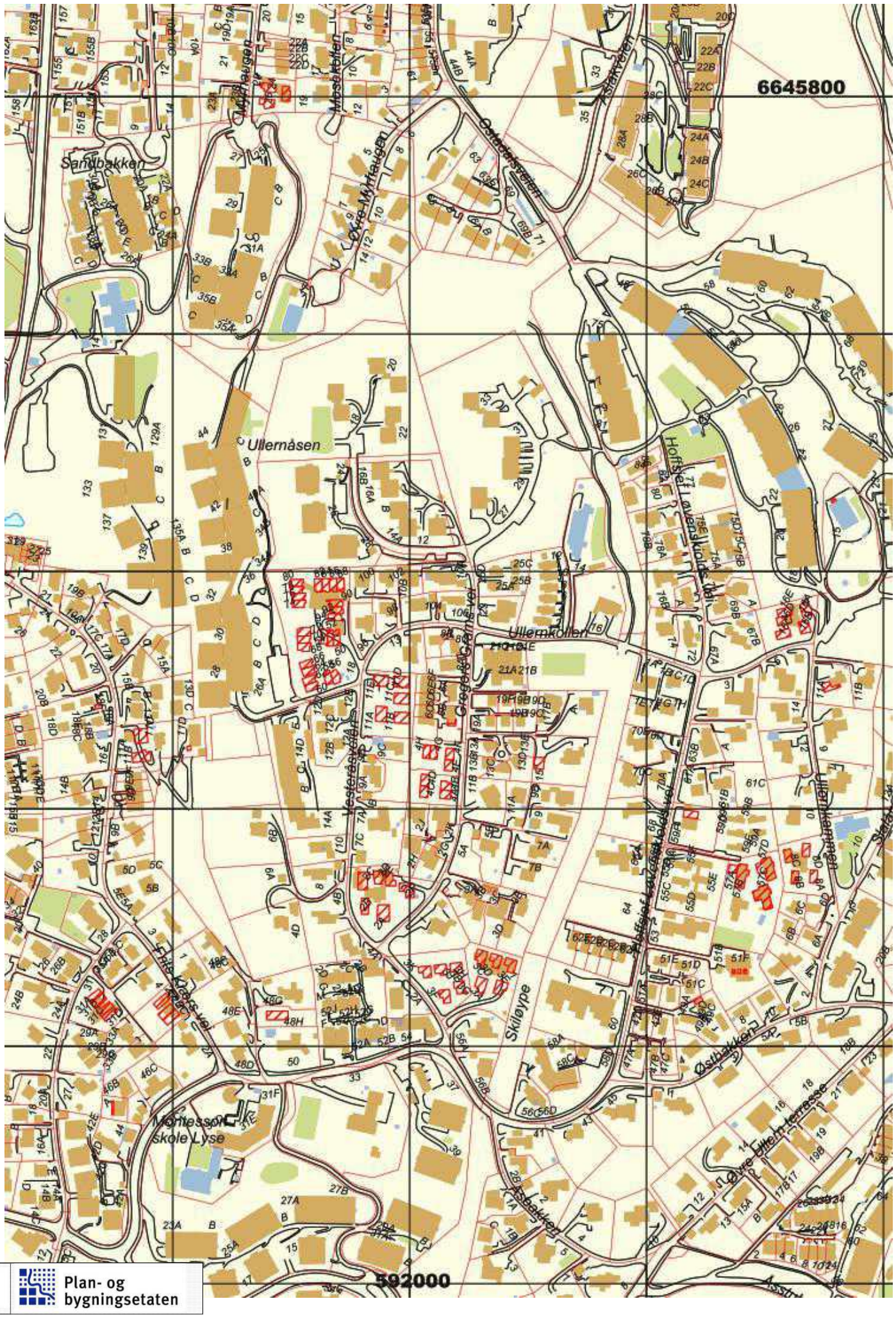
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6645800
592000
Sandbakken
Ullernåsen
Ullernkollen
Vesterskogen
Skiløype
Montessoriskole Lyse
Plan- og bygningsetaten

Gregers Grams vei 8C

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	13 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	25 min 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	7 min 0.5 km
Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.2 km
Sollerud Linje 13	23 min 2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.6 km

BARNEHAGER

Ullernkollen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt... 51 barn	5 min 0.4 km
Slalåmveien barnehage (1-6 år) 60 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Rustad Ullern	5 min
Rema 1000 Røa Næringspark	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Torg	19 min
Apotek 1 Røa	20 min
Røa Vinmonopol	19 min

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Skogfaret Vel	11 min
Basic Treningssenter	11 min
Mudo Røa	11 min

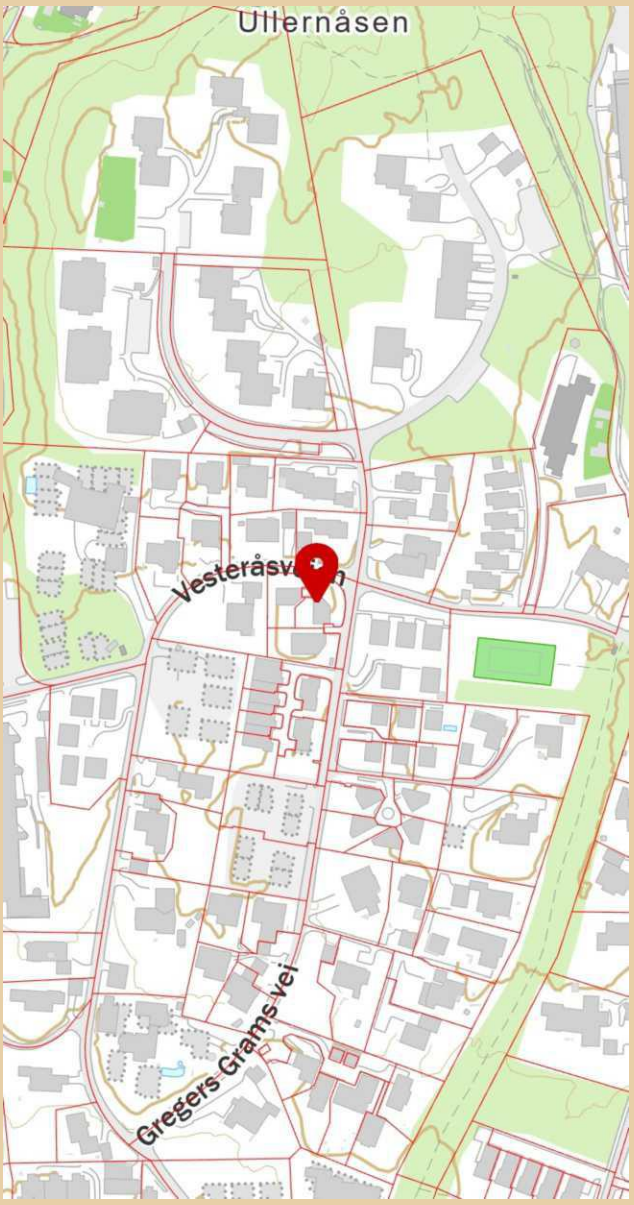
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fødselsnr./Orgnr. 8 8 6 1 6 8 0 1 2

Doknr: 977159 Tinglyst: 22.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

om plikten til å opparbeide offentlig vei

gjeldende for eiendommen med gnr. 28, bnr. 387, Gregers Grams vei 8 i Oslo, saksnummer 201503406.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune iht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Gregers Grams vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 14/10 2015

Fødselsnr./Orgnr. 8 8 6 1 6 8 0 1 2

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 14/10 2015

Fødselsnr./Orgnr. 8 8 6 1 6 8 0 1 2

Fødselsnr./Org.nr. 8 8 6 1 6 8 0 1 2

Doknr: 977218 Tinglyst: 22.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 28 Bnr 387**
Gregers Grams vei 8 i Oslo
Saksnummer : **201503406**
Type byggverk : **Støttemur**

Tiltakshaver : **Mago Eiendom AS**

Den 16.09.2015 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres inntil kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 04.09.2015, dokument nr. A 4.001 og utomhusplan datert 04.09.2015, dokumentnr. A 4.101 på vei Gregers Grams vei og Vesteråsveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 14/10-15

.....
Eiers underskrift

8 8 6 1 6 8 6 1 2
Fødselsnr.

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Mago Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 45410 Tinglyst: 18.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 28 og bnr. 387 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Gregers Grams vei 8.
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 19.10.2015.
Nettstasjon nr.: 3032

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, Utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

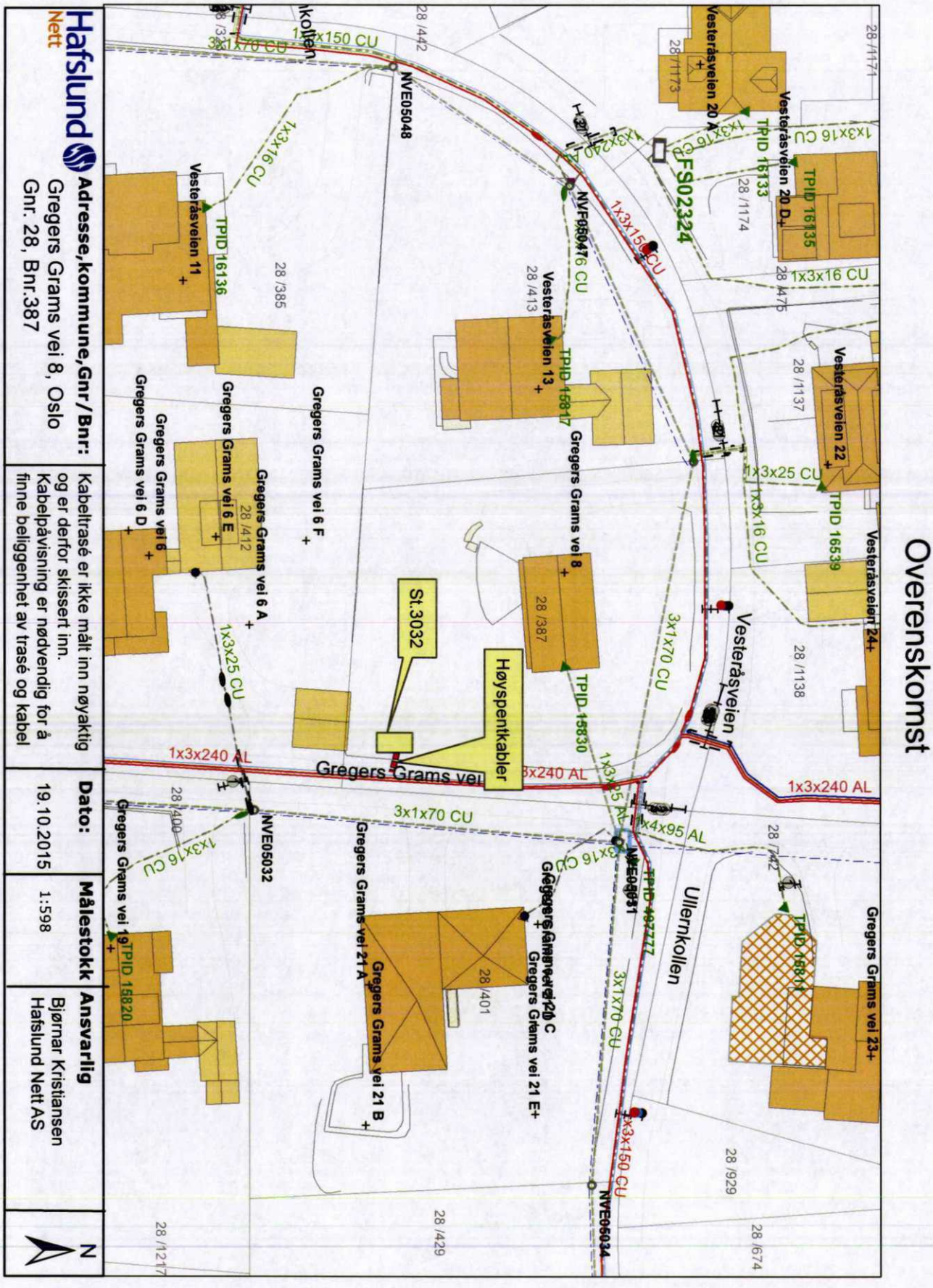
Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

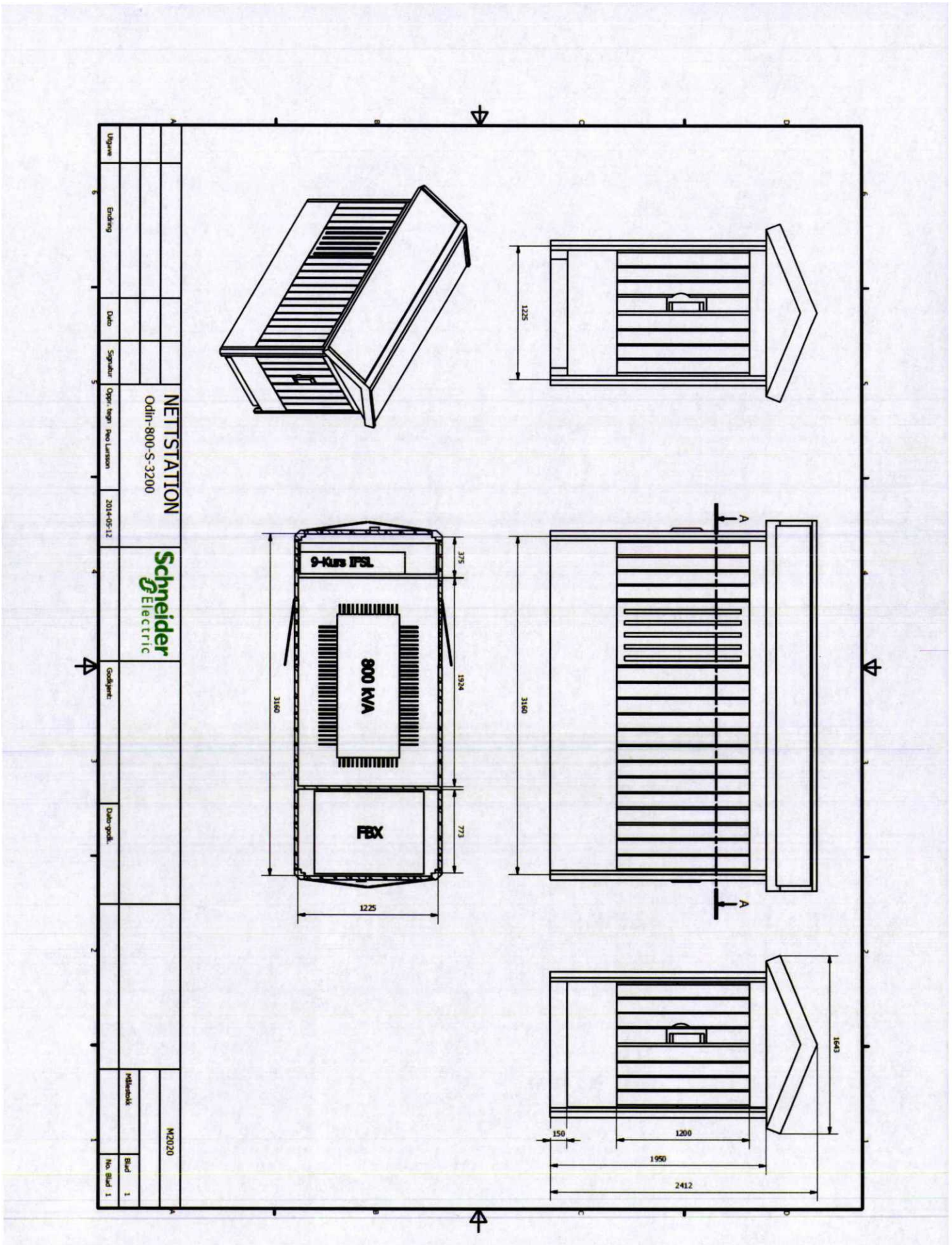
Sted:		Dato:	

Sted:	Oslo	Dato:	21.10.2015

MAGO EIENDOM AS	
NO 886 168 012	
Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	TARALD HAUS-HANSEN
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	THERESE FEVANG

Hafslund Nett AS	
NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	BJØRNAR KRISTIANSEN


Overenskomst
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Gregers Grams vei 8, Oslo
Gnr. 28, Bnr.387
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
19.10.2015
Målestokk
1:598
Ansvarlig
Bjørnar Kristiansen
Hafslund Nett AS
N
St.3032
Høyspentkabler
Gregers Grams vei
Vesteråsveien
Ullernkollen
FS02324
NVE05048
NVE05032
NVE05034
TPID 16133
TPID 16135
TPID 16136
TPID 15817
TPID 15830
TPID 16539
TPID 15821
TPID 15820
1x3x150 CU
1x3x16 CU
1x3x25 CU
1x3x70 CU
3x1x70 CU
1x3x240 AL
1x4x95 AL
Vesterasveien 20 A
Vesterasveien 20 D
Vesterasveien 11
Vesterasveien 13
Vesterasveien 22
Vesterasveien 24
Gregers Grams vei 6 A
Gregers Grams vei 6 D
Gregers Grams vei 6 E
Gregers Grams vei 6 F
Gregers Grams vei 8
Gregers Grams vei 19
Gregers Grams vei 21 A
Gregers Grams vei 21 B
Gregers Grams vei 21 C
Gregers Grams vei 21 E
Gregers Grams vei 23
28 /1171
28 /1173
28 /1174
28 /1137
28 /1138
28 /385
28 /412
28 /413
28 /387
28 /400
28 /401
28 /742
28 /929
28 /674
28 /429
28 /1217


NETTSTATION
Odin-800-S-3200
Schneider Electric
9-Kurs IFSL
800 kVA
FBX
1225
3160
1924
773
375
1643
150
1200
1950
2412
M2020

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613172066
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
031084	FALCH-OLSEN SIRI		GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
300577	STEEN FREDRIK		GREGERS GRAMS VEI 8 B, 0382 OSLO
918725717	GREGERS GRAMS VEI 8 SAMEIET		C/O Fredrik Steen, Gregers Grams vei 8B, 0382 OSLO
240182	BYE CHRISTIAN		GREGERS GRAMS VEI 8 C, 0382 OSLO
130184	REIERSEN MATS UTNES		GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO
300985	HØIBY KAROLINE E FORSBERG		GREGERS GRAMS VEI 8 A, 0382 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	387

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30 JULI 2020

Doknr: 2818310 Tinglyst: 03.08.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2818310/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 12:33
Side 1 av 7

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7/7-20 LAL.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48992589
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ludvig R. Lysberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Tarald Huus-Hansen	020469[redacted]	918725717	45024500
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Husebyveien 56	3280	Tjodalyng	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	387	

* 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	300577[redacted]	Fredrik Steen	1/1
2	031084[redacted]	Siri Falch-Olsen	1/2
2	240182[redacted]	Christian Bye	1/2
3	130184[redacted]	Mats Utnes Reiersen	1/2
3	300985[redacted]	Karoline Forsberg Høiby	1/2
	918725717	Sameiet Gregers Grams vei 8	

* 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	220	G B
2	B	220	G B
3	B	280	G B
		Nevner = 720	

Dato	Innsenderens underskrift
12.06.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret med tillatelse fra søker 06.07.20.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 1, 2 og 3 som tilleggsareal i grunn. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
22.06.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret med tillatelse fra saker 06.07.20.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 25/6-2020		Fredrik Steen
2	Oslo 25/6-2020		Siri Falch-Olsen
2	Oslo 25/6-2020		Christian Bye
3	Oslo 25/6-2020		Mats Utnes Reiersen
3	Oslo 25/6-2020		Karoline Forsberg Høiby
		Styret se pt. 12	

Dato	Innsenderens underskrift
23.06.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 25/6 - 20		FREDRIK STEEN
Oslo 25/6-20		CHRISTIAN BYE
Oslo 25/6-20		TIMERTE TEVANG

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	23	387		1-3

Dato	Underskrift	Stempel
27.7.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

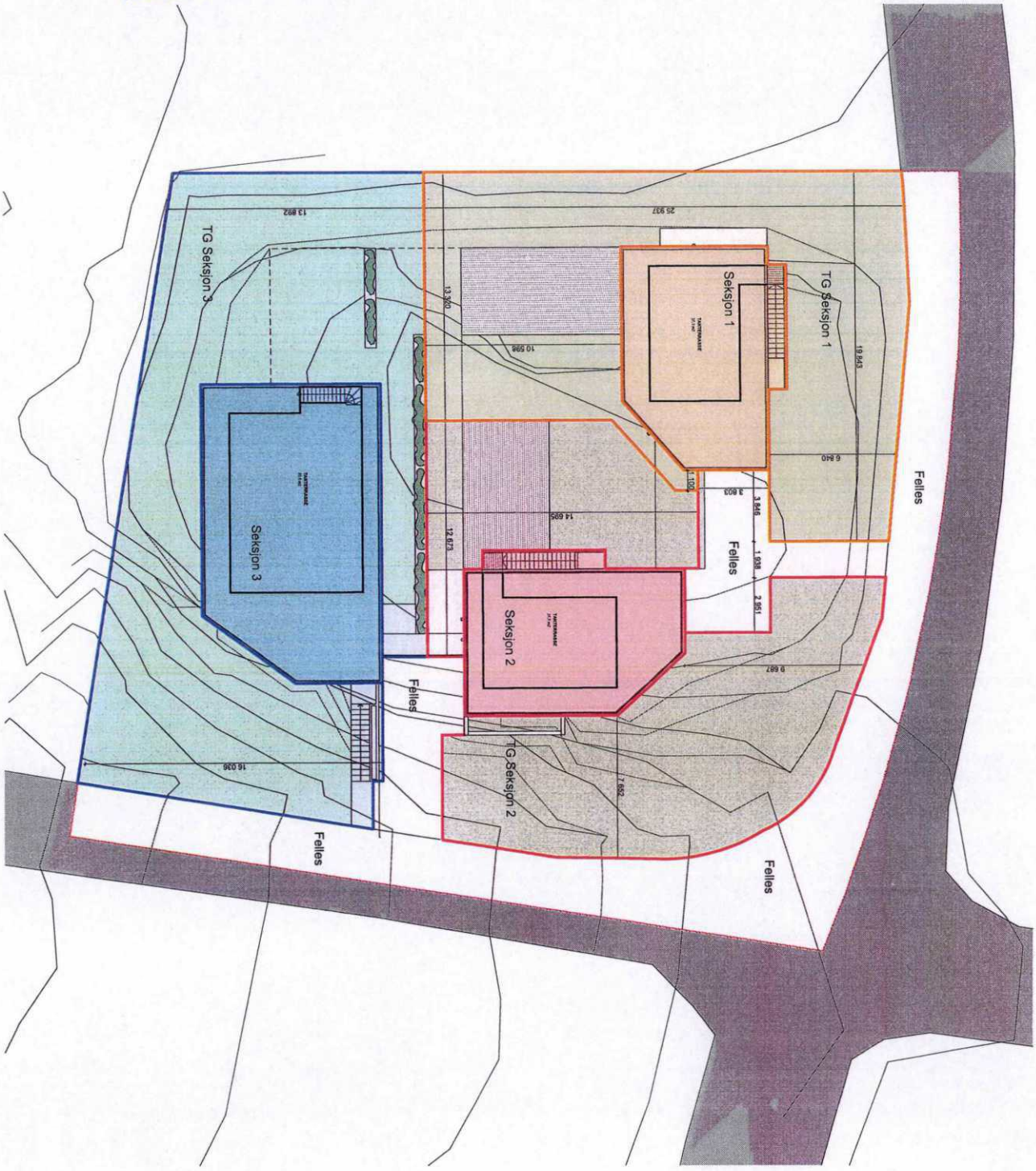
Dato	Innsenderens underskrift
22.06.20	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



DRIV ARKITEKTER
HOFFSVEIEN 21D3, 0275 OSLO, T: +47 22 71 60 16
POST@DRIVARK.NO, ORGNR: 984590857

A	15.08.2017	IB	
BND	DATO	SIGN	INNHOLD

TEGNING OPPRETTET

KTRL

ARKITEKT

TILTAKSHAVER
Mago eiendom

EIENDOM
Gregers Grams vei 8
0382 Oslo

GJ.NR. 28
B.NR. 387

PROSJEKT
Bolig Huus-Hansen

494

TEGNING
Utomhusplan

FAG
ARK

STATUS
Seksjonering

TEGNINGSNR.
A 7 001-S

MÅLESTOKK
1:200

ETABLERT
15.08.17

INDEX
A

TEGNINGSNR.
A 7 001-S

MÅLESTOKK
1:200

ETABLERT
19.09.16

INDEX
B

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602118706
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
886168012	MAGO EIENDOM AS		Gregers Grams vei 17A, 0382 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	387

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	387	0	1	220 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	387	0	2	220 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	387	0	3	280 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 76633 Tinglyst: 25.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23.01.2017
Kjetil Gregersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/76633/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 12:32

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	387		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
886168012	Mago Eiendom AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	220	B	11				21				31			
2	B	220	B	12				22				32			
3	B	280	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		720		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 720 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Harald Huus-Hansen 18.1.17
Kjell Gisøy

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.01.2017
Kjell Gisøy

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☑	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☑	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☑	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☑	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☑	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☑	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☑	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☑	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☑	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
14.04.2016		Tarald Huus-Hansen ihht firmaattest	
14.04.2016		Therese Fevang ihht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

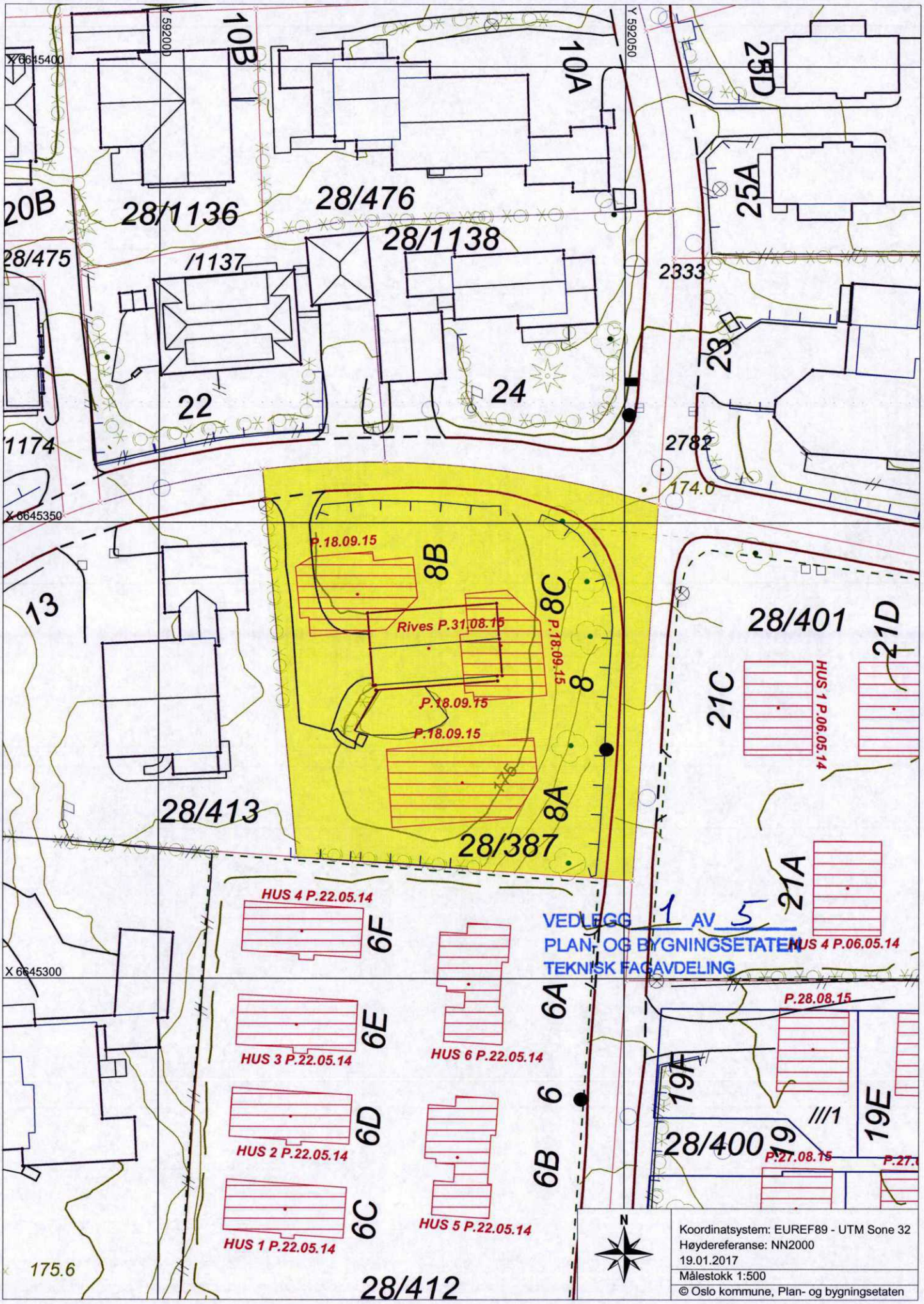
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

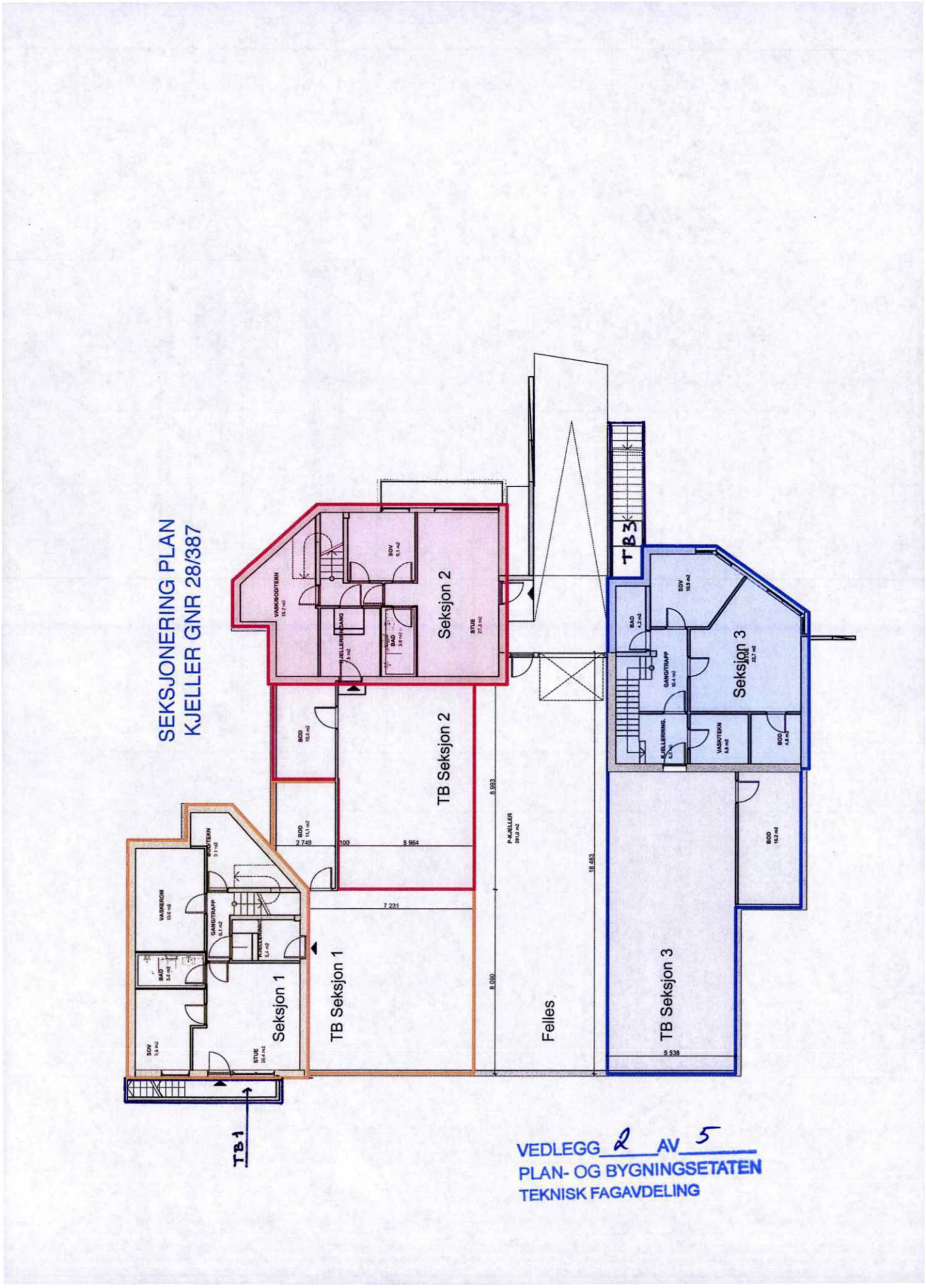
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	387	.	1-3	**i Oslo kommune**

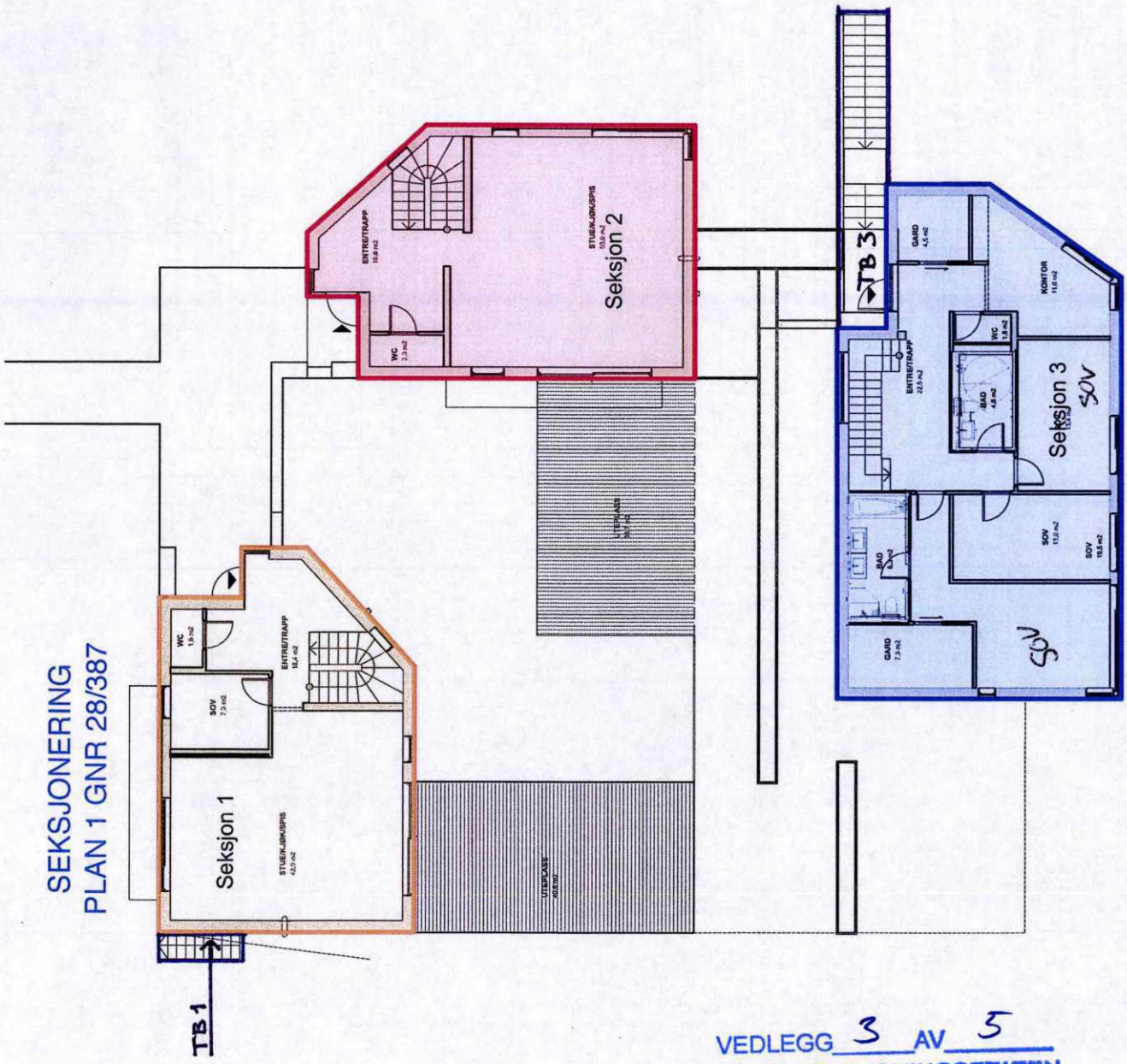
Dato	Underskrift	Stempel
18.1.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

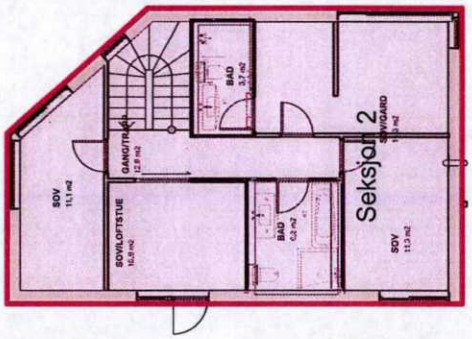

X 6645400
Y 592000
Y 592050
10B
10A
25D
25A
20B
28/1136
28/476
28/1138
28/475
/1137
2333
23
22
24
1174
2782
174.0
X 6645350
P.18.09.15
8B
8C
Rives P.31.08.15
P.18.09.15
8
P.18.09.15
P.18.09.15
13
28/401
21D
21C
HUS 1 P.06.05.14
28/413
8A
28/387
HUS 4 P.22.05.14
6F
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
21A
HUS 4 P.06.05.14
X 6645300
6A
P.28.08.15
6E
HUS 3 P.22.05.14
HUS 6 P.22.05.14
19A
19E
6
6D
HUS 2 P.22.05.14
28/400
19
P.27.08.15
6B
6C
HUS 5 P.22.05.14
HUS 1 P.22.05.14
175.6
28/412
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
19.01.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

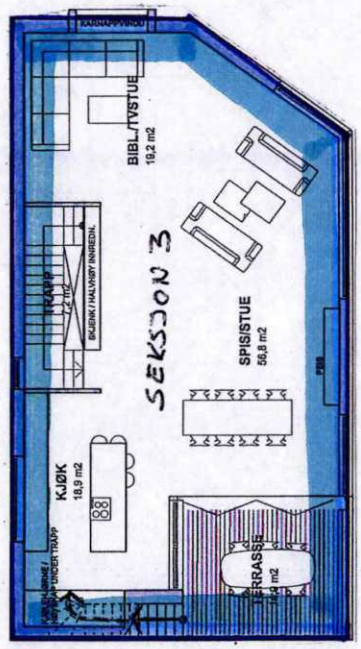

SEKSJONERING PLAN
KJELLER GNR 28/387
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
TB Seksjon 1
TB Seksjon 2
TB Seksjon 3
Felles
TB1
TB3
7 231
5 964
2 749
100
8 993
8 090
18 463
5 538
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

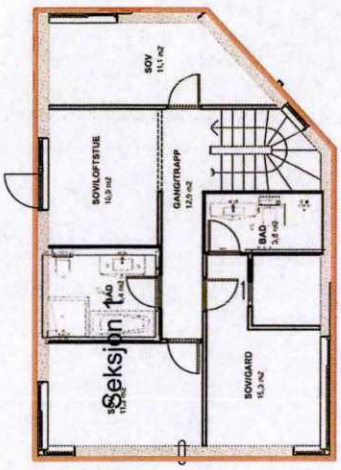


SEKSJONERING
PLAN 1 GNR 28/387

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



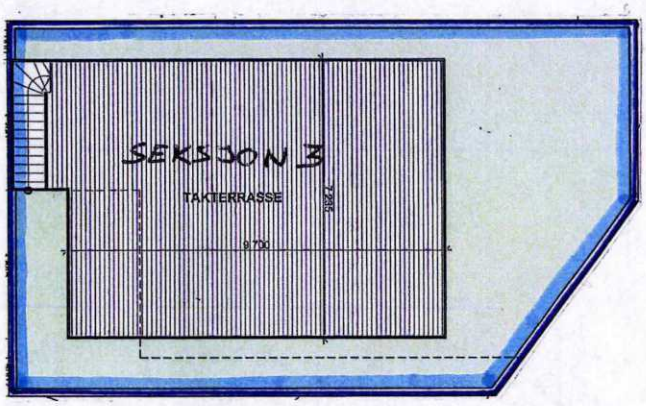




SEKSJONERING
PLAN 2 GNR 28/387

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING
TAKPLAN GNR 28/387



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602118706
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
886168012	MAGO EIENDOM AS		Gregers Grams vei 17A, 0382 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	387

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	387	0	1	220 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	387	0	2	220 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	387	0	3	280 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 76633 Tinglyst: 25.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23.01.2017
Kjetil Gregersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/76633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 13:08

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	387		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
886168012	Mago Eiendom AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	220	B	11				21				31			
2	B	220	B	12				22				32			
3	B	280	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		720		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 720 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Harald Huus-Hansen 18.1.17 Kjell Gisøy

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.01.2017
Kjell Gisøy

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
14.04.2016		Tarald Huus-Hansen ihht firmaattest	
14.04.2016		Therese Fevang ihht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

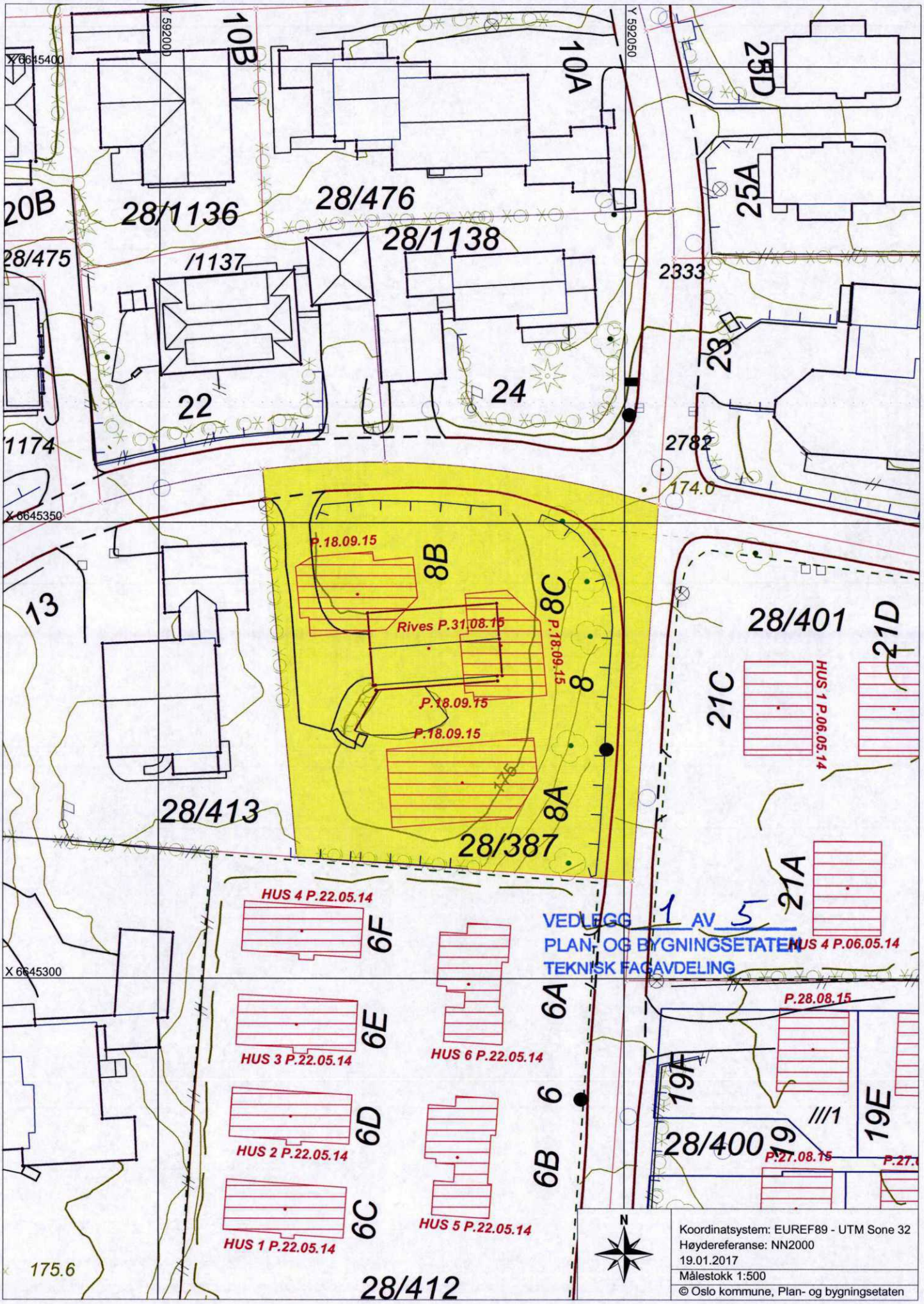
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

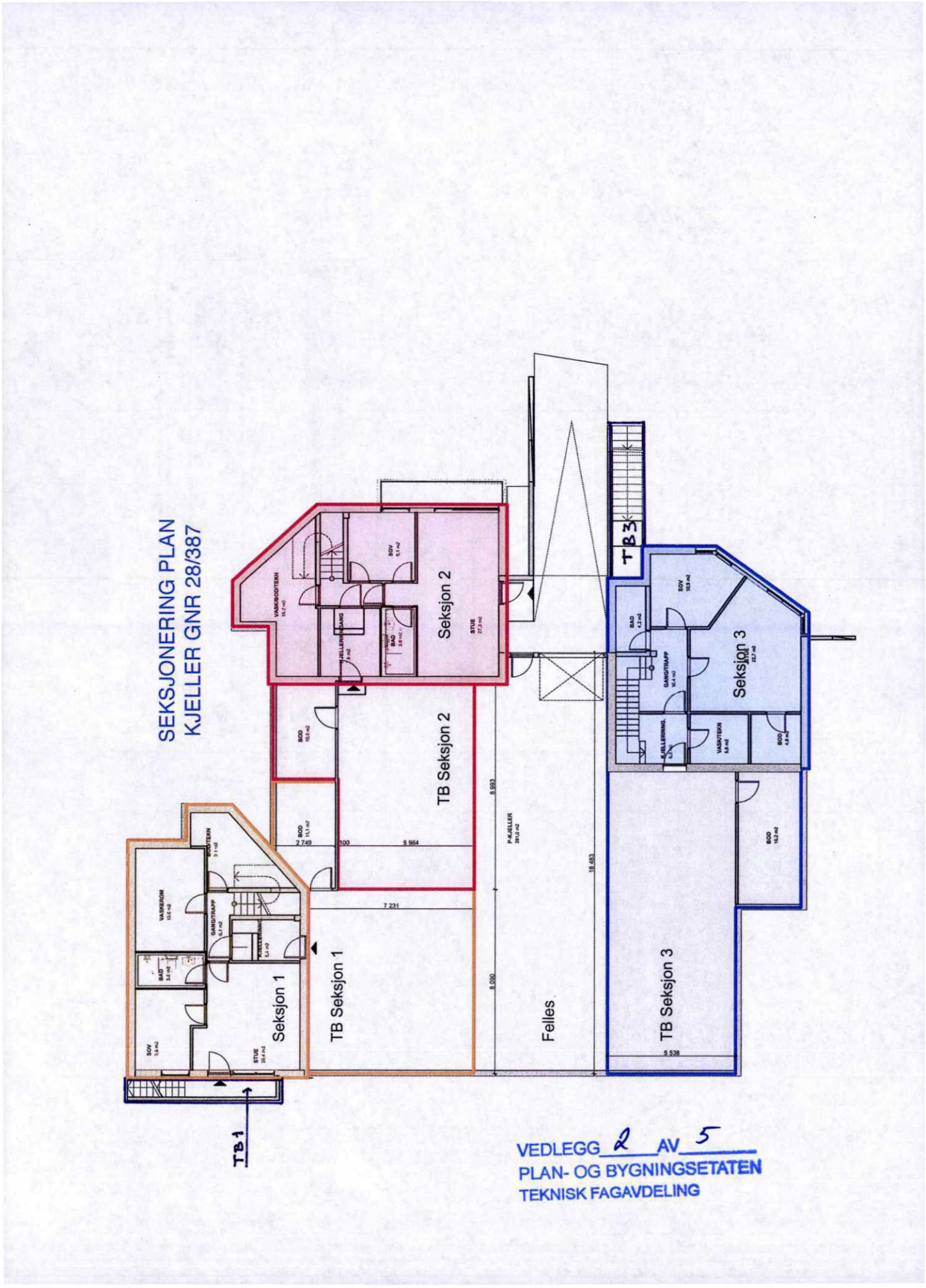
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	387	.	1-3	**i Oslo kommune**

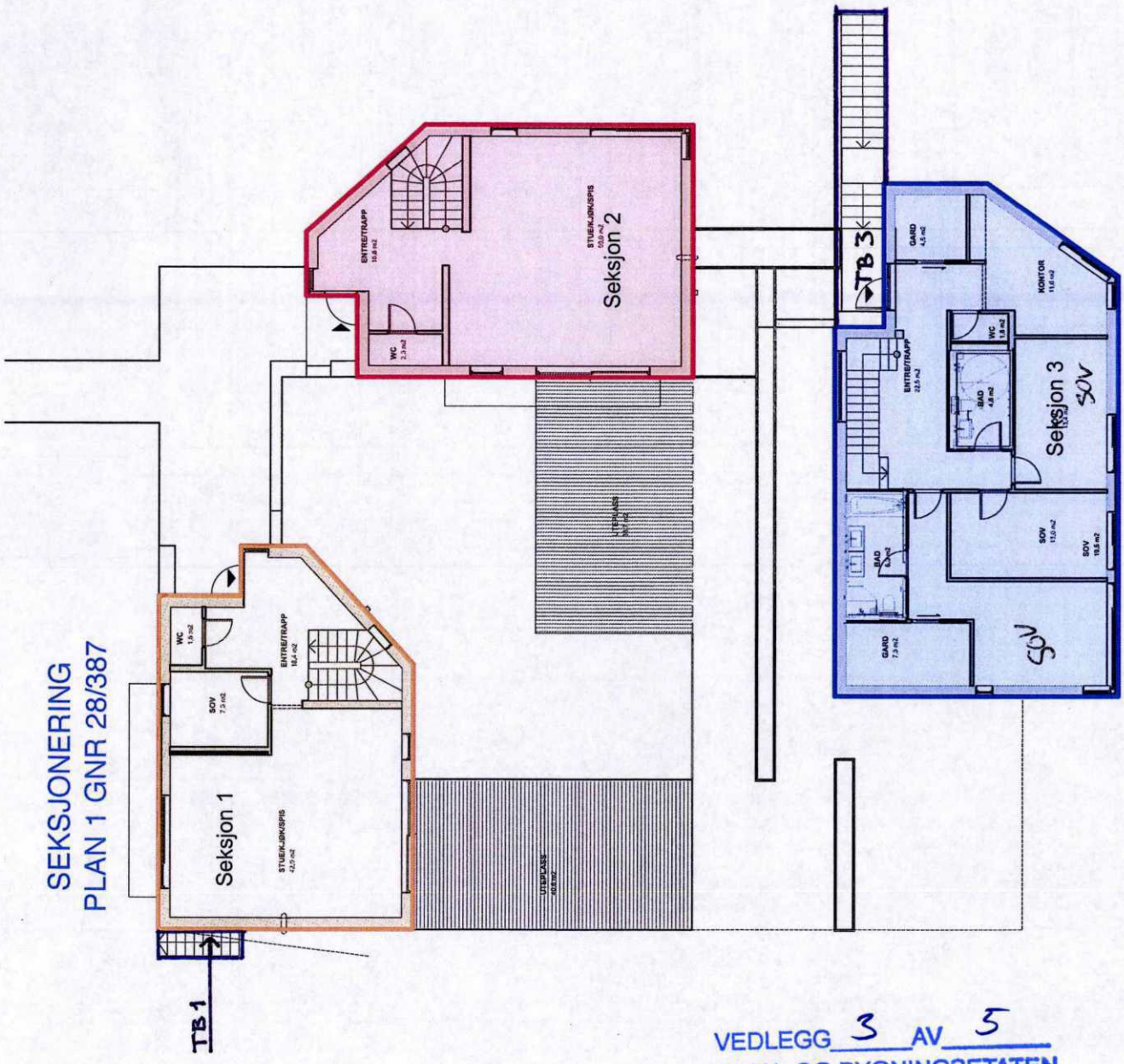
Dato	Underskrift	Stempel
18.1.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

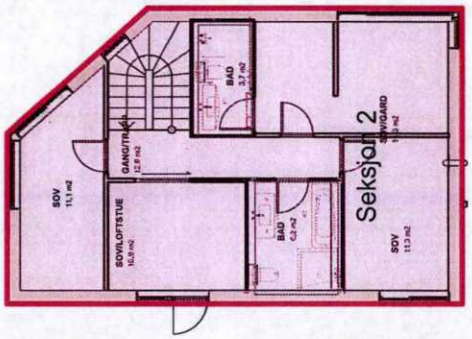
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

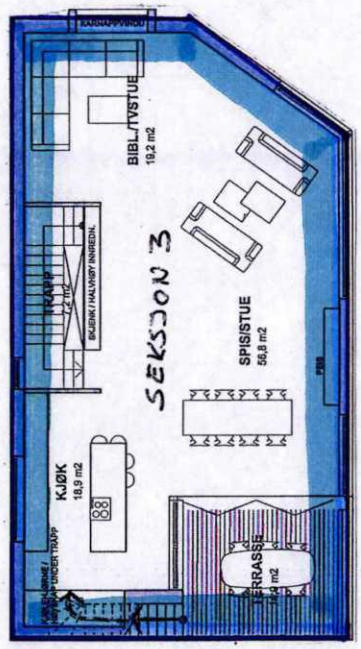

X 6645400
Y 592000
Y 592050
10B
10A
25D
25A
20B
28/1136
28/476
28/1138
28/475
/1137
2333
23
22
24
1174
2782
174.0
X 6645350
P.18.09.15
8B
8C
Rives P.31.08.15
P.18.09.15
8
P.18.09.15
P.18.09.15
13
28/401
21D
21C
HUS 1 P.06.05.14
28/413
8A
28/387
HUS 4 P.22.05.14
6F
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
21A
HUS 4 P.06.05.14
X 6645300
6A
P.28.08.15
6E
HUS 3 P.22.05.14
HUS 6 P.22.05.14
19A
19E
6
6D
HUS 2 P.22.05.14
28/400
19
P.27.08.15
6B
6C
HUS 5 P.22.05.14
HUS 1 P.22.05.14
175.6
28/412
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
19.01.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

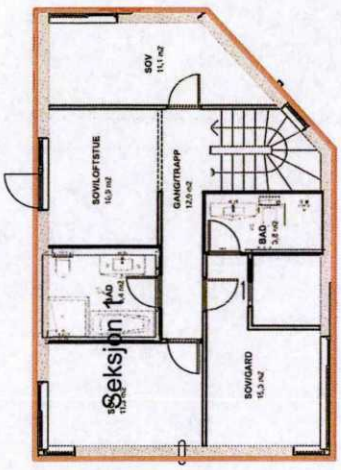

SEKSJONERING PLAN
KJELLER GNR 28/387
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
TB Seksjon 1
TB Seksjon 2
TB Seksjon 3
Felles
TB1
TB3
7 231
5 964
2 749
100
8 993
8 090
18 463
5 538
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



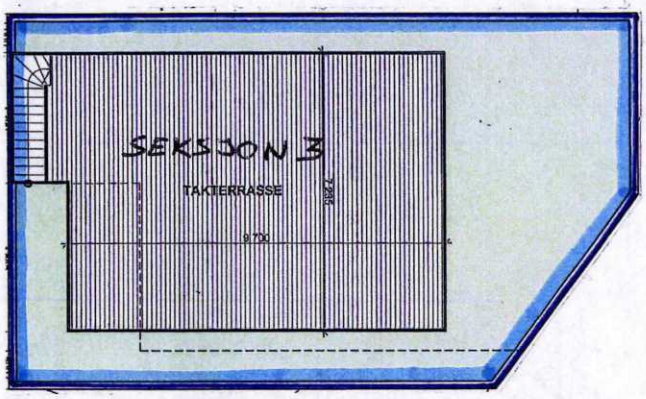




SEKSJONERING
PLAN 2 GNR 28/387

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING
TAKPLAN GNR 28/387



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gregers Grams vei 8 C, 0382 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 387, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260393

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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