GREFSENKOLLVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

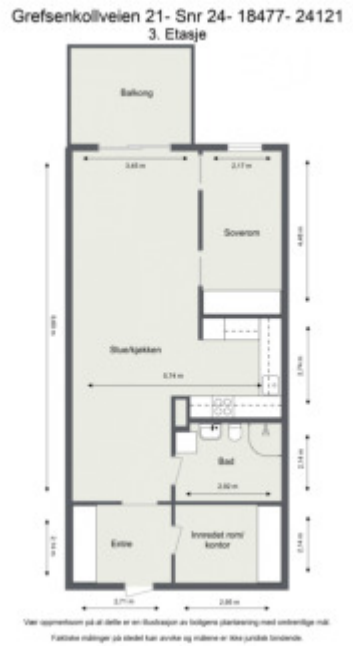
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering 10.10.2024
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Midlertidig Brukstillatelse
Sluttnotat 06.10.2014
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Seksjonering
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 13, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.09.2024 **Rapportdato:** 18.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18477-24121 **Referansenummer:** RK1684

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS

Vår ref: Håkon Bjerke Thronæs

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@takstpartner.no
959 30 920

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en seksjon nr 24 i Grefsentoppen Boligsameie

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, soverom, innredet rom/kontor, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Utgang til balkong fra stue.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett på gulvene og malte flater på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

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

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

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

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

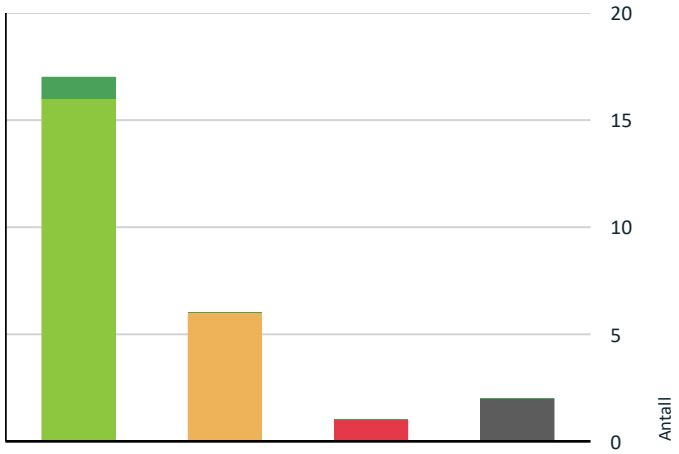
Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Opprinnelig innvendig bod benyttes i dag som innredet rom/kontor, men det er ikke dokumentert at rommet er godkjent til dagens bruk.

Det er gjort bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten ved at opprinnelig bod innredet som innredet rom/kontor. Dette tiltak er søknadspliktig, men det er ikke fremvist noe dokumentasjon på dette. Grunnet innredning og bruk av rommet er dette rommet medtatt som Prom.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Skiftet fronter på kjøkkenet til nye HTH dører i 2020. Kvitteringer kan fremvises. Nye fliser på kjøkkenet og nye benkeplater montert samtidig. Ny integrert oppvaskmaskin og komfyr kjøpt i 2023.
Malte overflater i alle oppholdsrom

Ny varmtvannsbereder og vannsikiring montert 2022.

Ny krets for komfyr og downlights på badet 2022.

Senket himling i taket i stuen. Monterte downlights. Tror det ble gjort av tidligere ektefelle men avventer svar fra Kjelsås Elektro. 2020

Monterte to langskap på bad 2020

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 10 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader i pusset/malt mur og flatt yttertak antatt tekket med papp/membran.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.
Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Adkomst til leiligheten via felles trapperom og heis.

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

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

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte karmer og lister.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

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

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør fra Swedoor, B-30S/ 40db tek.krav. Ukjent produksjonsår.

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

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

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2 lags glass, Malte karmer og lister.

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

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 8,6m² fra stuen, oppforet balkonggulv med trelemmer.
Det er montert markise og stikkontakt på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Rekkverkshøyde anses som ivaretatt. Rekkverkshøyde på 1,20 m og nivåforskjell til bakkeplan på ca 5,70m.

INNVENDIG

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av: Parkett.

Overflater vegger består av: Malte flater.

Overflater himling består av: Malte flater.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov. Generelt slitt parkett.
Noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parketten er slitt og er i behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier. Overflatebehandling/modernisering av gulvene må påregnes for å kunne få tilstandsgrad 1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken:
Det er målt høydeforskjell på ca 15mm gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Entre:
Det er målt høydeforskjell på ca 6mm gjennom hele rommet og målt ca 3mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

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

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Det på påregnes oppgraderinger av gulvkonstruksjon for å få rettet opp i avvikene.

TG 0 Radon

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilstandsrapport

Midlertidig brukstillatelse datert 18.12.2006. fra Plan og Bygg Oslo foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmer og lister.

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

TG IU Andre innvendige forhold

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

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entre, innredet rom/kontor og på soverommet.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr.

Oppgitt søknadstidspunkt i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet.
Bygningene er prosjektert etter TEK 97-2010, og som er lagt til grunn for vurdering av badet.

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

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er fra byggeår og utført av utbygger så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget, ikke ferdigattest.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser fra byggeår

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \

Tilstandsrapport

tettesjikt.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme fra byggeår.

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

Det er målt fall på ca 31mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 239cm.

I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 16-17 mm.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad settes på grunn av bom/hulrom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik. Fliser med bom kan på sikt løsne eller få sprekker i flis/fuger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.
Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres og således er det uklart om den er tilfredstillende etablert.

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Midlertidig bruksstillatelse datert 18.12.2006. fra Plan og Bygg Oslo foreligger.
Takstmann legger brukstillatelsen til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt. Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig, men man må være klar over membranens alder.

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

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap, gulvmontert toalett, overskap m/speilfronter og opplegg for vaskemaskin.

Normal god funksjon på innredningen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 10 mm.

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

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble foretatt hulltaking fra innredet rom/kontor mot bad.

Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktsøk/målinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en
stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i gipsplate/trevirke i vegg med normale verdier. Hele gulvet på våtrommet og 50 mm over høyeste punktet på ferdig gulv defineres som våtsone iht. Sintef datablad 541.805. Hulltaking er ikke foretatt på ønsket sted der det erfaringsmessig er størst vannpåkjenning og størst fare for vannskader på våtrom. Dette på grunn av manglende tilkomst til vegg på grunn av div. innredning, dusjnisje som grenser til vegg i mur/betong, eller dusjnisje som grenser mot fellesarealer/naboleilighet.
Det opplyses på generelt grunnlag at hulltaking andre steder enn mot dusjnisje kan gi et uriktig bilde på konstruksjonen, men er allikevel utført av takstmann på grunn av forskriftens strenge krav til hulltaking.

Det mest hensiktsmessige er å ta hull i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone, men dette er ikke mulig da denne ligger mot kjøkkenet som har innredning med varmtvannsbereder og komfyr plassert mot baderomsveggen. Innredningen er ikke fjernet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fabrikklakkerte fronter, laminert benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr med induksjon steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er lekkasjestopper i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt over steketoppen. Det anbefales å montere begge deler.

Det er ikke kjent for takstmannen om det er gjort endringer på det elektriske som utløser krav til komfyrvakt på kjøkkenet. Det er iflg eier lagt ny kurs kurs til stekeovn, noe som kan ha utført krav til komfyrvakt. Ikke videre kontrollert av takstmannen.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator i kokesone på kjøkken.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vannrør av typen plastbelagte kobber vannrør til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken.

Bad:
Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Inspeksjonsluke i baderomstaket til fordelerstokk og stoppekraner, synlig rør i rør system i himlingen.
Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert over himlingen på bad/wc og funksjonstestet.

Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen.
Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Samlestokker for rør-i rør anlegg er ikke plassert i sprutsikkert skap med avrenning til sluk. Samlestokk er plassert over himling på badet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få endret tilstandsgrad må fordelerstokk plasseres i egnet sprutsikkert skap med avrenning til sluk.
Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra
systemet). Avrenningsmulighet må etableres.

TG 1 Avløpsrør

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

Det er felles avløps-rør i sameiet.

Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Avløpsrør og soil antas å være fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av dette i regi av sameiet.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med klaffventil i yttervegg på soverommet, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

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

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på ca 120 liter, bereder er plassert i kjøkkenbenken.
Ukjent produksjonsår, byttet i 2022 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier. Det må påregnes utbedring av el-tilkoblingen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

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

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegg i leiligheten er fra byggeår.

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

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

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

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde

Eier opplyser om følgende arbeider som er blitt gjort i eiers regi:
Ny krets for komfyr og downlights på badet 2022. Det foreligger kun faktura og ikke samsvarserklæringer på disse arbeidene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Installert i byggeåret.
   Det er iflg eier gjort div elektriske arbeider i leiligheten etter byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er gjort noen arbeider i 2022 er utført av Kjelsås Elektro AS, se faktura.
   Eier opplyser om at tidligere ektefelle monterte downlights i stue/kjøkken, ektefelle var ikke elektriker.
   Downlights i stue/kjøkken bør kontrolleres av godkjent kontrollør/ elektriker firma.

   Eier er ikke kjent med hva som er gjort tidligere i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger ingen samsvarserklæringer på leiligheten.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Ikke kjent for takstmannen.

Tilstandsrapport

Rekvirent er ikke kjent med dette

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at det er gjort elektriske arbeider i leiligheten i egen regi og ikke av godkjent elektriker firma.

    Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999. Det ble registrert bruk av skjøteledning til vaskemaskin på badet, dette er ikke en godkjent løsning og anbefales koblet direkte til fast stikkontakt.

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt ut fra gitte opplysninger om det elektriske anlegget fra eier, visuell kontroll av takstmannen og fremviste samsvarserklæringer/fakturaer.

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

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på det elektrisk arbeid som er utført i boligen.

Takstingeniøren anbefaler en utvidet el-kontroll av det elektriske i leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere

Tilstandsrapport

enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

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

Leiligheten er utstyrt med brannslange i kjøkkenbenken og røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslange montert i kjøkkenbenken.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert batteridrevet røykvarsler i leiligheten
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

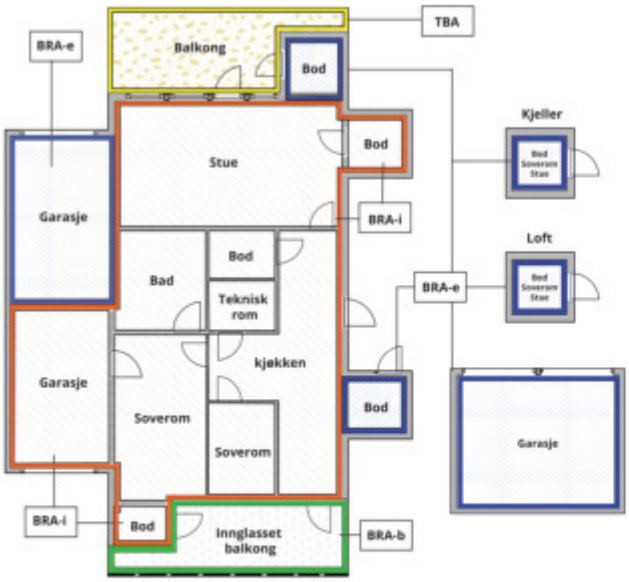
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	68			68	9
3 Etasje/bod		5		5	
SUM	**68**	**5**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré , Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Innredet rom		
3 Etasje/bod		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023
Sjakt i tilknytning til bad/kjøkken er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen.

Leiligheten disponerer 1 bod beliggende i 3 etasje på ca 4,9m² som er avrundet opp til 5m² BRA-e i rapporten. Boden er merket 3B

Disposisjonsrett på boden er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

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

Stuen har utgang til balkong med gulvflate på ca. 8,6m² som er avrundet opp til 9m² TBA i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Opprinnelig innvendig bod benyttes i dag som innredet rom/kontor, men det er ikke dokumentert at rommet er godkjent til dagens bruk.

Det er gjort bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten ved at opprinnelig bod innredet som innredet rom/kontor. Dette tiltak er søknadspliktig, men det er ikke fremvist noe dokumentasjon på dette. Grunnet innredning og bruk av rommet er dette rommet medtatt som Prom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).
Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Kjetil Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	13		24	5996 m²	I følge opplysninger hentet fra Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Grefsenkollveien 21

Hjemmelshaver
Eielsen Marie Helena

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Grefsentoppen Boligsameie	68 / 6867	OBOS Eiendomsforvaltning AS	990895074

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Sameiet består av 88 seksjoner.
Grefsentoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 75 - 13

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Grefsentoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, soverom, innredet rom/kontor, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Utgang til balkong fra stue.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Parkett på gulvene og malte flater på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger. Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Leiligheten disponerer 1 bod på samme etasje som leiligheten, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Ellers parkering etter stedets regler.

Leiligheten ble befart uten eier tilstede.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93458413			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr tlf & mail	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kundeskjema		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/RK1684

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	40240205

Adresse	Grefsenkollveien 21		
Postnummer	0490	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2020 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 2år6mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Marie Helena **Selger1etternavn** Eielsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kjelsås Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny krets for komfyr (induksjon) og montering av nye downlights

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Montert boks men ikke koblet på strøm

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.09.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: En av boerne krever tilrettelegging for HC parkeringsplass

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gundersen, Marie Helena

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.09.2024

MEGLERS VERDIVURDERING
10.10.2024



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 10.10.2024

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 75 BNR 13 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	88 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	68 m²
BRA	73 m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	3 119
Formue	6 748
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

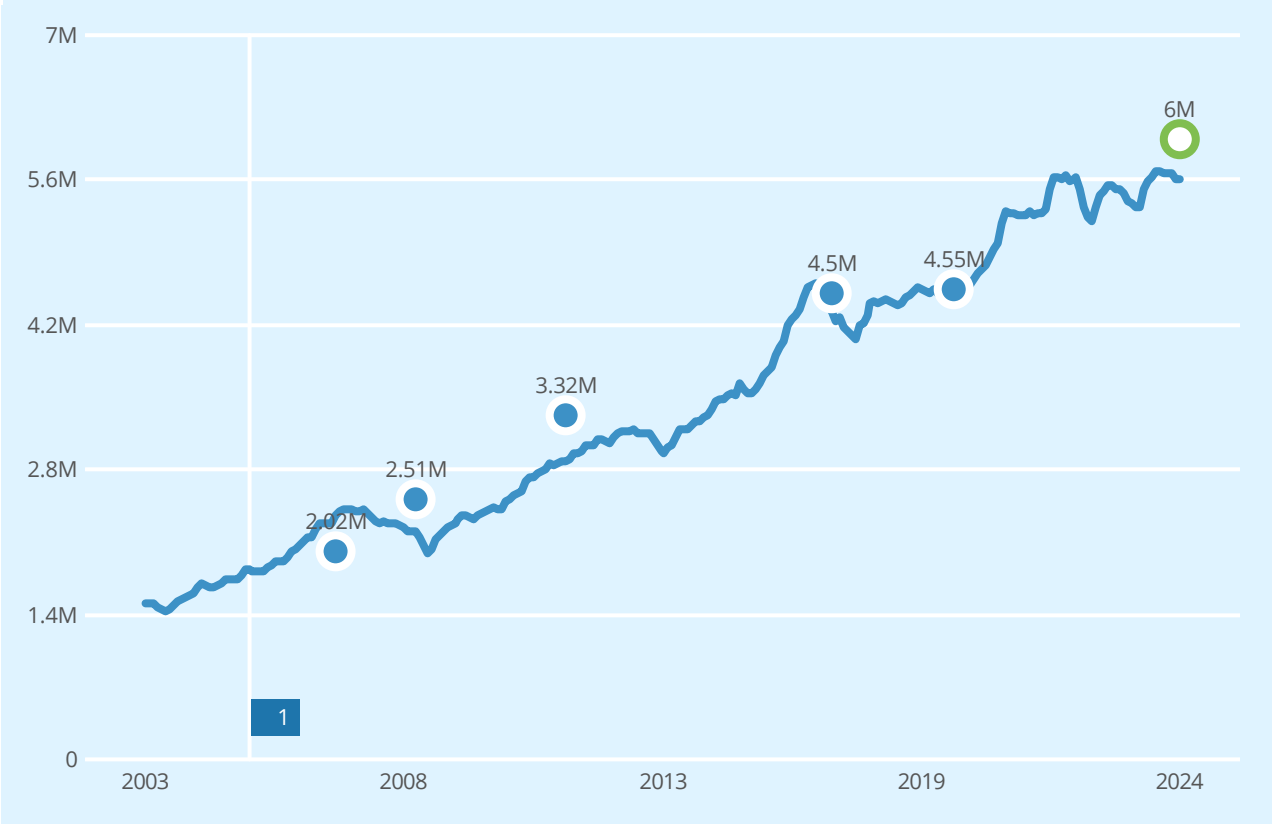
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 23 62 m² 2005 4. etg 2 sov	06.02.2024	6 490 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**104 032**
2 Grefsenkollveien 12 A 66 m² 1972 8. etg 2 sov	06.06.2024	6 000 000	**5 950 000**	188 421	6 138 421	**93 006**
3 Grefsenkollveien 20 C 72 m² 1985 1. etg 2 sov	23.08.2024	5 950 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**81 944**
4 Grefsenkollveien 21 54 m² 2006 4. etg 1 sov	24.09.2024	5 800 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**105 556**

•Moderne kjøkken med nyere HTH fronter.
•Ny integrert oppvaskmaskin og komfyr fra 2023.
•Romslig balkong med flott utsitkt.
•Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.
•Bodplass på 5 kvm i 3.etasje.
•Parkett på samtlige gulv.
•Nymalte overflater i hele leiligheten.
•Varmtvannsbereder og vannsikring montert ny i 2022.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2019	11.01.2020	05.02.2020	4 500 000	4 550 000	0	4 550 000	
12.12.2017		12.12.2017	-	2 225 000	-	2 225 000	2
06.06.2017	08.06.2017	01.08.2017	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	
04.11.2011	15.11.2011	14.02.2012	2 790 000	3 320 000	0	3 320 000	
11.04.2008	03.09.2008	04.12.2008	2 490 000	2 510 000	-	2 510 000	
24.01.2007		24.01.2007	-	2 020 000	-	2 020 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

12.9M
12.5M
12 112 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

6.9M
6 638 000 Prisantydning i snitt
6 511 000 Salgspris i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

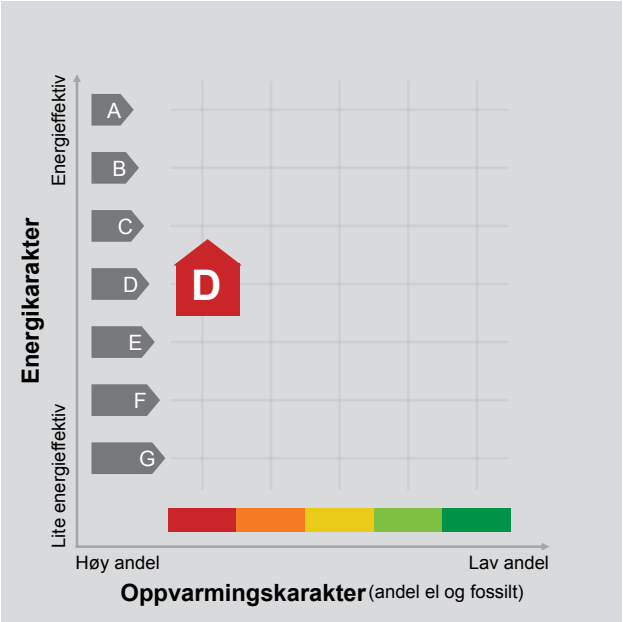
101 764 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

88 235 Grefsenkollveien 21 Totalpris 6 000 000
86 179 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 21
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81777934
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-14972
Dato	26.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenkollveien 21	81777934	H0302	24	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.2.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	63,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 832 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 202 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 832 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 832 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 832 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLEROPPLYSNINGER

Privatmegleren Renommé As
PrivatMegleren Renommé AS v/Victoria Nilsen Carroza
PB 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: WM120_3005933@usermail.webmegler.no

8010825 5754/24 26.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.08.2024.

Boligselskap: 5754, Grefsentoppen Boligsameie
Organisasjonsnr: 990.895.074
Eier: Marie Helena Eielsen
Leieobjekt: 24
Seksjonsnummer: 24
Adresse: Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 93458413.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det er 85 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K1 og 4 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2. Disse er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. For de som har garasjeplass/biloppstillingsplass, følger denne leiligheten, men den kan også selges separat innen sameiet (månedlig leie kr 178,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Jfr. vedtektene § 6 og § 21. Retten til biloppstillingsplass er ikke tinglyst noe sted. Det er kun vedtektene som regulerer det rettslige og forretningsførers arkiver som regulerer eierskap, som gir noen form for rettsvern rundt ervervet av biloppstillingsplass.
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for biloppstillingsplass/garasjeplass etter gjeldende satser. Gjelder ved separat salg.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.119,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.591,-
TV Riks TV	309,-
Internett OpenNet	219,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	501,-	0,-	6.748,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf.22 98 89 33 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

INNKALLING OG PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5754

Grefsentoppen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Grefsentoppen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5754

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til årsmøte

Årsmøte er digitalt og går over 3 dager. Vi håper du vil delta, og ber om at kommentarer holdes på et saklig nivå.

Styret har lagt bak seg et arbeidskrevende 2023 med rehabilitering av ytterveggene. I tillegg har vi fått malt og vedlikeholdt innvendige dører og rommene utenfor heisene. Les mer i vedlagte rapport om styrets arbeid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Automatisering av dører.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Ingunn Roald foreslås som leder av årsmøte.

Forslag til vedtak
Ingunn Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som protokollvitner ble Knut Erik Grorud og Jamie Rognstad valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 5754 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000

Sak 6

Automatisering av dører.

Forslag fremmet av:
Svein Torkveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener det bør være et mål å få automatisert dørene i bygget slik at disse åpnes automatisk. Dette gjelder inngangsdørene, dørene fra garasjen og inn til heisene og dørene fra heis / trappeløp og ut mot gangene / svalgangene.

Ser at boligsameiet i Grefsenkollveien 12 har gjort dette med sine dører. Kanskje det kan være en ide og kontakte styret der for å høre om deres erfaringer?

Styrets innstilling

Styret synes det er et godt forslag å utrede og evt. budsjettere med.

Vi har søkt om å få inntil 4 automatiserte dører dekket gjennom NAV og venter på svar (februar 2024).

Forslag til vedtak
Styret kontakter leverandører og innhenter tilbud.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

1. Styremedlem Mariann Tveitbråten, Grefsenkollveien 21 (gjenvalg)
2. Styremedlem Simen Nordgren Johannessen, Grefsenkollveien 21 (gjenvalg)

Innstilling
Valgkomiteen synes at styret fungerer bra. De viser til gode resultater, god økonomistyring og høy servicegrad mot beboerne. Styremedlem Mariann Tveitbråten og Simen Nordgren Johannessen er på valg i år. Begge har vært aktive deltagere i perioden og ønsker å fortsette. Begge har også utført mye bra arbeid utenom møtene.

På Vibbo har det vært mulig å foreslå kandidater til styreverv. Ingen forslag har kommet innen fristen som var 19. februar.

Vi innstiller Mariann og Simen til to nye år, og ønsker dem lykke til!

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Tveitbråten
  Mariann har vært en aktiv deltager i styret, og utført mye bra arbeid for sameiet.
- Simen Nordgren Johannessen
  Mariann har vært en aktiv deltager i styret, og utført mye bra arbeid for sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Simen Nordgren Johannessen	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Mariann Tveitbråten	Grefsenkollveien 21

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post grefsentoppen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Grefsentoppen Boligsameie
Sameiet består av 88 seksjoner.
Grefsentoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
75 13

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Grefsentoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden (12.04.23 – 03.04.24)

Årsmøte ble gjennomført digitalt. 46 eiere deltok, noe som er en dobling fra den gangen vi avholdt årsmøte fysisk. Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter i tillegg til løpende kontakt og samarbeid om oppgaver og saker. Styret har behandlet og gjennomført en relativt stor mengde saker i løpet av perioden.

Økonomi
Vi har levert et økonomisk resultat på – 2 001 101 mot budsjett på - kr 1 960 700, et negativt avvik på kr 40 505. Styret er fornøyd med resultatet sett i lys av omfattende skader ifm. rehabiliteringsprosjektet av ytterveggene som ble gjennomført i løpet av året.

Rehabilitering av ytterveggene
Vi gjennomførte et planlagt vedlikeholdsprosjekt av ytterveggene. Vinduer ble også malt når vi hadde stilas oppe. Nordveggen hadde omfattende skader som forsinket prosjektet. For å få et godt faglig grunnlag for å vurdere hvor mye av nordveggen som skulle rives og bygges opp igjen, engasjerte vi Obos prosjekt. Basert på råd fra dem fortsatte arbeidet. Vi må regne med at veggene ikke holder i flere tiår, men det vil komme ulike støtteordninger (energitilskudd) som vi kan søke på ifølge eksperter hos Obos. Hele bygget ble ferdigstilt rett før høstregnet kom. Rehabiliteringsprosjektet ble dyrere enn vi hadde budsjettert med. Vi fikk en god rabatt av leverandøren pga. tellefeil vinduer, samt forsinkelser som ikke skyldtes skader i veggen og mye jobb for styret i løpet av prosjektet. Dette førte til høyere kostnader enn budsjett, men et ok resultat for sameiet på årsnivå.

Maling av innvendige dører og nytt gulvbelegg utenfor heisene
Det er også gjennomført maling av innvendige ståldører, samt skiftet gulvbelegg og malt rommene utenfor de to heisene.

Vedlikehold og service
Det er gjennomført ettersyn/service på heiser, ventilasjonsvifter, avfuktingssystem i garasjen, garasjeport, porttelefon, drift av uteområder i henhold til avtaler. I tillegg har vi avtale om bekjempelse av skadedyr i garasjen og utenfor bygget og vedlikehold og kontroll av vannpumpesystemet i blokka. Det siste er viktig for godt vanntrykk i de øverste etasjene.

Digital gjesteparkering
Vi har fått digital parkeringstillatelse som kan brukes uten å forlate boligen. Alle beboere kan når de får besøk utstede en slik gjesteparkeringstillatelse gyldig i 6 timer, eller 3 døgn. Papirlapper er ikke nødvendig, men kan fremdeles benyttes.

Parkeringstiden trenger ikke å avsluttes når du er ferdig med parkeringen. Løsningen er beskyttet med brukernavn og passord og skal som alle andre passord ikke gis til andre. Se Vibbo for nettadresse, brukernavn og passord.

Skader i bygget
Vi oppdaget en utvikling i sprekker på underlaget i 5. etasje og varslet vårt forsikringsselskap. En takstmann ble rekvirert, som slo fast at dette ikke ble dekket, men det ble anbefalt en tetting for å unngå videre skader ifm. fukt og frost. Dette ble reparert i sommer. 3 Grefsentoppen Boligsameie Det kom også vann inn i bygget gjennom en dør mot fjellveggen i K2 ifm. ekstremværet Hans. Vi meldte også dette inn til If, men det ble ikke dekket. Styret har fått satt på tetningslister. På sikt skal vi få bedre drenering av

området utenfor. En beboer fikk vannlekkasje ifm. med oppussing i 1. etasje. Dette ble oppdaget raskt, og det holdt å bytte til ny varmtvannsbereder uten å bruke forsikringen.

Fjellveggen og Stamnett
Fjellveggen bak blokka krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Hvert 5. år sjekkes og renses fjellveggen for vegetasjon og evt. hull i nettet repareres. Dette gjøres hvert 5. år etter råd fra Norconsult. Neste gang blir 2026. Styret har jobbet med å sikre oss mot evt. skader ifm. sprengningen i nærheten av oss våren 2024. Vi har fått festet den store steinblokken med ekstra bolter, og har fått vibrasjonsmålere på blokka og berget i skjæringen, fått byggeplassgjerde på kanten av parkeringsplassen og fått tilstanden i og utenfor blokka dokumentert via bilder, målinger og video. Oppstår det sprekker, eller andre skader vil dette dekkes.

Varmtvannsberedere og vannlekkasjer
Vi har hatt mange vannlekkasjer i blokka grunnet varmtvannsberedere som er innebygd i kjøkkenbenkene. Fordi de er innebygde oppdages lekkasjen ofte sent. Dette har ført til en økning i kostnadene våre til forsikring.

Alle beboere har blitt bedt om å bytte ut varmtvannsberederen til en ny med lekkasjestoppventil. Har du ikke byttet, gjør det snarest. Les mer på Vibbo eller kontakt styret. I 2023 har vi ikke hatt noen slike skader. Kun et avløp på kjøkken som gikk tett og som krevde spylebil-tiltak.

Heisene
Heisene våre har i perioder tidligere vært ustabile/stoppet mye, men i 2023 har de krevd mindre service enn tidligere år. På våren ble en grundig service gjennomført, noe vi ble anbefalt for å sikre stabil drift (styreskoinnlegg for heiskupeen og lager for ledeskivende under heiskupeen). Vi har 6 årlige servicebesøk av Kone per år.

Rengjøring og vedlikehold
Garasjen ble som vanlig vasket på sommeren for å unngå slitasje og skader på underlaget. Mye ting langs veggene og på gulvet ble fjernet og ryddet opp i. Dette er viktig for å unngå skadedyr og øke brannsikkerheten. Vi minner også om at det ikke er lov å hensette ting utenfor bodene.

Årlig dugnad ble gjennomført på en uke med arbeidslister der beboerne velger hva de vil gjøre. Midt i uken jobbet mange sammen og så avsluttet vi med pizza og mineralvann. Mye bra arbeid ble utført, noe som gjør at vi sparer penger på å kjøpe slike tjenester. Samtidig er det en flott mulighet til å bli bedre kjent med naboene.

Grefsen Renholds service tar seg av rengjøringen i blokka. De kommer en gang i uken til vanlig, og ved sesong med mye søle/skitt to ganger i uken.

Vaktmesterselskapet Karlsens Vaktmestertjeneste AS er her en gang i uken og skifter lysmateriell, 4 Grefsentoppen Boligsameie strør når det er glatt, klipper plen, renser sluk og takrenner mm. De holder orden og rapporterer om feil og mangler. De måker også snø på fremsiden av bygget, samt på baksiden i 5. etasje foran inngangsdørene. Gjesteparkeringsplassen måkes og ryddes av Skandinavisk Utemiljø.

Blomster, gjødsling, luking, enklere vedlikehold og vanning tar styret seg av, samt nøkkeladministrasjon og småreparasjoner mm. Styret tar også arbeidet med å fjerne vann

i garasjen med mye snø. Dette gjør at vi sparer strøm til avfukteren i garasjen som går over en viss fuktighet.

Uteområdene
Vi har avtale med Grønt og Hvitt for stell og drift av uteområdene og beplantningen for å spare penger. Vi har tatt inn i avtalen rydding av skråningen mot Grefsenkollveien.

Fellesområde på baksiden av blokka i 5. etasje holdes i orden av styret. Vi sørger for blomster og vanning, sørger for lys i pergolaen både sommer og vinter. Styret sørger også for julelys foran og bak blokka til jul.

Helse, miljø og sikkerhet
Styret har sameiets HMS på dagsorden i styremøtene i løpet av året. Før jul sendte vi ut en årlig påminnelse om tiltak for å forebygge brann og vannskader. Det ligger også gode råd på nettsidene våre om hva man bør passe på og sjekke årlig, samt tips ifm. oppussing.

Vi har hatt et gammelt kameraanlegg som stoppet å fungere. Vi valgte et system fra Pro Tech og inkluderte 5. etasje på baksiden av bygget. Her har det vært noen uønskede hendelser. Vi har nå til sammen 10 kameraer i blokka; ved inngangspartiene, i garasjene og baksiden av bygget.

Nett og TV
Vi har avtale med Obos OpenNet og RiksTV. Vi har opplevd nedetider i perioder, og etter en kartlegging av årsaker fikk alle en ny trådløs ruter 17. januar, samt besøk av leverandørene for korrekt oppsett i hver leilighet. Den nye løsningen kunne utvides med flere rutere (et meshnettverk) for dem som har områder i leiligheten med dårlig dekning. Vi har også gjennomført en undersøkelse på Vibbo ift. om vi skal fortsette med TV-løsning over felleskostnadene. Det var en overvekt av flertall for, noe som gjorde at vi fortsetter med dette. På sikt vil vi nok la beboerne selv kjøpe dette ettersom det blir mer og mer vanlig.

Solcelleanlegg på taket
Styret har hatt en grundig prosess og innhentet tilbud fra flere leverandører. Det viste seg at investeringen hos oss ble for dyr ift. hvor mye energi vi kunne fått, og tilbakebetalingstiden. Styret har derfor valgt å ikke gå videre med dette selv om vi fikk tilskudd til gjennomføringen.

Planer fremover
I 2024 har vi budsjettert med å bygge opp egenkapital igjen etter vedlikeholdsprosjekter både utvendig og innvendig. Sameiet har ingen lån i dag, og vil forsøke å klare oss uten dette eller dyre kassekreditter. Samtidig må vi være ansvarlige og bygge opp reserverer til fremtidig vedlikehold.

Vi vil kontinuerlig følge med på priser og avtaler som vi har, og konkurranseutsette og reforhandle disse. Det er dyrtid, og vi merker økte priser, spesielt på kommunale avgifter og energi. 5 Grefsentoppen Boligsameie Forsikringene våre er også blitt dyre. Her har vi igangsatt en prosess for å innhente tilbud fra 3 aktører.

Vi ser også på mulighetene for automatiserte dører, og har søkt om støtte fra NAV til dette for 3 dører pga. behov hos en beboer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere inntekter knyttet til elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikehold av fasade som ble dyrere enn estimert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høye renteinntekter på oppsparte midler.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 680 272. Dette er en negativ utvikling i forhold til 2022 og skyldes større vedlikeholdsarbeid på fasade.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsentoppen Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene og justering av TV/Brebånd til kr 309 per måned fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 5QDGF-SEXOI-3J2YP-1YUNC-AYWWE-N5NSU

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5QDGF-SEXOI-3J2YP-1YUNC-AYWWE-N5NSU

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 756 688	3 468 060	3 762 000	3 889 000
Innbetalinger		9 119	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		116 779	0	0	200 000
Andre inntekter	3	11 435	0	150 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 894 020**	**3 468 060**	**3 912 000**	**4 089 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 482	-28 482	-29 000	-28 482
Styrehonorar	5	-202 000	-202 300	-202 000	-202 000
Revisjonshonorar	6	-13 498	-10 668	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-152 823	-146 925	-155 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-44 358	-1 094	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 397 788	-1 250 158	-3 145 000	-1 115 000
Forsikringer		-283 245	-209 342	-317 000	-341 000
Kommunale avgifter	9	-464 765	-392 367	-456 000	-545 000
Energi/fyring		-467 892	-479 338	-590 700	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-550 642	-516 672	-517 000	-558 000
Andre driftskostnader	10	-340 150	-355 257	-368 000	-421 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 945 642**	**-3 592 604**	**-5 799 700**	**-3 877 482**
DRIFTSRESULTAT		**-2 051 622**	**-124 544**	**-1 887 700**	**211 518**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 416	16 775	3 000	5 000
Finanskostnader		0	0	-76 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**50 416**	**16 775**	**-73 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 001 206**	**-107 769**	**-1 960 700**	**216 518**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 001 206	-107 769		

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		184	52
Kundefordringer		0	5 807
Forskuddsbetalte kostnader		32 956	29 413
Driftskonto OBOS-banken		438 421	1 069 537
Sparekonto OBOS-banken		371 649	1 146 176
Sparekonto OBOS-banken II		707 057	688 445
SUM OMLØPSMIDLER		**1 550 268**	**2 939 429**
SUM EIENDELER		**1 550 269**	**2 939 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		680 273	2 681 479
SUM EGENKAPITAL		**680 273**	**2 681 479**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 930	22 226
Leverandørgjeld		833 066	235 726
SUM KORTSIKTIG GJELD		**869 996**	**257 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 550 269**	**2 939 430**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Roald/s/ Torgeir Foss Knutsen/s/ Inger Lise Henriksen/s/

Mariann Tveitbråten/s/ Simen Nordgren Johannessen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 047 664
TV	285 120
Kabel-TV	231 264
Garasjeleie	192 240
Sykkelparkering	400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 756 688**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader	11 400
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 435**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 482
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 482**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 202 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 498.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-42 983
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 358**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Regnbuen Malermesterbedrift AS	-2 808 046
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 808 046**
Drift/vedlikehold bygninger	-161 759
Drift/vedlikehold VVS	-3 720
Drift/vedlikehold elektro	-41 491
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 688
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 482
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 619
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 397 788**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-305 848
Renovasjonsavgift	-158 917
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-464 765**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 629
Driftsmateriell	-199
Lyspærer og sikringer	-18 077
Vaktmestertjenester	-138 476
Renhold ved firmaer	-148 639
Snørydding	-13 193
Andre fremmede tjenester	-4 910
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 641
Andre kontorkostnader	-878
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-340 150**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
Andre renteinntekter	146
SUM FINANSINNTEKTER	**50 416**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2014	115 313	
Avskrevet tidligere	-115 312	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2300794. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Maling av vinduer og terrassedører	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.24
Selskapsnummer: 5754 **Selskapsnavn:** Grefsentoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ingunn Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble Knut Erik Grorud og Jamie Rognstad valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Automatisering av dører.

Styret kontakter leverandører og innhenter tilbud.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mariann Tveitbråten

☐ Simen Nordgren Johannessen

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Grefsentoppen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990895074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Ingunn Roald foreslås som leder av årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingunn Roald er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Knut Erik Grorud og Jamie Rognstad valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Automatisering av dører.

Fremmet av: Svein Torkveen

Jeg mener det bør være et mål å få automatisert dørene i bygget slik at disse åpnes automatisk. Dette gjelder inngangsdørene, dørene fra garasjen og inn til heisene og dørene fra heis / trappeløp og ut mot gangene / svalgangene.

Ser at boligsameiet i Grefsenkollveien 12 har gjort dette med sine dører. Kanskje det kan være en ide og kontakte styret der for å høre om deres erfaringer?

Styrets innstilling
Styret synes det er et godt forslag å utrede og evt. budsjettere med.

Vi har søkt om å få inntil 4 automatiserte dører dekket gjennom NAV og venter på svar (februar 2024).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kontakter leverandører og innhenter tilbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

1. Styremedlem Mariann Tveitbråten, Grefsenkollveien 21 (gjenvalg)
2. Styremedlem Simen Nordgren Johannessen, Grefsenkollveien 21 (gjenvalg)

Innstilling
Valgkomiteen synes at styret fungerer bra. De viser til gode resultater, god økonomistyring og høy servicegrad mot beboerne. Styremedlem Mariann Tveitbråten og Simen Nordgren Johannessen er på valg i år. Begge har vært aktive deltagere i perioden og ønsker å fortsette. Begge har også utført mye bra arbeid utenom møtene.

På Vibbo har det vært mulig å foreslå kandidater til styreverv. Ingen forslag har kommet innen fristen som var 19. februar.

Vi innstiller Mariann og Simen til to nye år, og ønsker dem lykke til!

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Nordgren Johannessen (33 stemmer)
Mariann Tveitbråten (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simen Nordgren Johannessen
Mariann Tveitbråten

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ingunn Roald/s/
Protokollvitne 1: Knut Erik Grorud/s/
Protokollvitne 2: Jamie Rognstad /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21	2023 - 2025
Styremedlem Simen Nordgren Johannessen	Grefsenkollveien 21	2024 - 2026
Styremedlem Mariann Tveitbråten	Grefsenkollveien 21	2024 – 2026
Styremedlem Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23	2023 - 2025
Styremedlem Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23	2023 - 2025

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet.
§ 4, 5 og 21 endret på ordinært sameiermøte 26. april 2007.
§18 endret og § 25 ny vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mars 2011.
Endret som en konsekvens av ny Eierseksjonslov på ordinært årsmøte 23. april 2018.
Endret etter ny bestemmelse ang korttidsutl.§5 endret på ord årsmøte 29. april 2020

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsentoppen Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 75, bnr. 13 i Oslo kommune.

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i hele eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt evt. en eller flere tilleggsdeler. Terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler og samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, felles garasje, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Det er tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming, nedkjøling, os, røyk og generell brannfare. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven, eventuelle vedtak fattet av sameiet eller styret, disse vedtekter og eventuelle husordensregler, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner og bruksrett til biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6
Parkering

Sameiet har 2 garasjeplan, K1 og K2. K1 består av 87 biloppstillingsplasser som i sin helhet disponeres av sameiet Grefsentoppen. Se § 21 Parkeringsanlegget.

K2 består av 92 biloppstillingsplasser. Grefsenseteren Boligsameie har en tinglyst eksklusiv bruksrett til 87 av disse plassene. De øvrige 5 plasser i K2 disponeres av sameiet som midlertidige bruksrettigheter, se § 21 om Parkeringsanlegget.

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de møtende sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen, når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,

3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller Eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum,
h) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer samt evt. inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret forestår den daglige drift og vedlikehold av sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne. Styret fungerer som valgkomite.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet med alminnelig flertall. Gjeldende husordensregler finnes på sameiets hjemmeside.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig, slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameiere slipper ulemper. Kfr. Eierseksjonslovens §32. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten samt innvendige flater på vinduer og inngangsdør. Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller det følger av disse vedtekter.

Av kostnader som skal fordeles på øvrige sameiere forholdsmessig etter sameiebrøken er bl.a.

a) Kostnader ved drift og vedlikehold av balkonger, felles utearealer, veier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser m.m.

b) Lys og oppvarming av innvendige fellesarealer

c) Drift og vedlikehold av heiser

d) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal hovedsakelig til bruk for boligseksjonene.

Drift og vedlikehold av parkeringsetasjene K1 og de deler av K2 som sameiet Grefsentoppen disponerer, inklusive kjørebelegg og kjøreport, fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser (evt. andel av plasser) de disponerer, jfr. § 21.

Kostnadene til de øvrige 87 plasser i K2 betales av Grefsenseteren Boligsameie i henhold til tinglyst erklæring om bruksrett og avtale.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, inklusive nødvendig oppbygging av egenkapital for å dekke større fremtidige kostnader.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Parkeringsanlegget

De 87 biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget K1 og 5 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2, er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing o.l.) skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et a-konto beløp for disse kostnader, jfr. vedtektenes § 15.

§ 22
Innglassing av balkonger

Den enkelte seksjonseier står etter nedenstående regler fritt til selv å innglasse sin balkong forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten. Seksjonseieren må selv bære alle kostnader med innglassingen, fremtidig vedlikehold og eventuelle følgeskader på sameiets eiendom, og er selv ansvarlig for evt. byggesaksbehandling og lovligheten av arbeidet. Når det gjelder fordeling av felleskostnadene inngår ikke den innglassede balkongens areal i sameiebrøken.

Ved eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider på fasaden eller fasaderehabilitering, som nødvendiggjør demontering av gjennomført innglassing, må angjeldende sameier selv bære kostnaden ved demontering og remontering. Sameiet har ikke plikt til å erstatte innglassingen hvis det ikke lar seg gjøre å reetablere innglassingen etter fasaderehabilitering/vedlikeholdsarbeider.

§ 23
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 61 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 24
Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Grefsentoppen boligsameie

Endret på ordinært årsmøtet 23.04.2018

Støy, fest og selskapeligheter

- Musikk skal uavhengig av tidspunkt ikke være til sjenanse for naboer.
- Ved selskapeligheter skal nærmeste naboer (over/under/ved siden) underrettes i god tid - helst skriftlig.
- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Høylytt snakking skal ikke forekomme på terrassene etter kl 23.00.
- Under fest skal terrassedører og vinduer holdes lukket, da dette reduserer støy betraktelig.
- Det er forbud mot grilling med trekull.
- Røyking og grilling er ikke tillatt på veranda eller balkong etter kl. 22:00 og før kl. 08:00.
- Banking, boring eller annen sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- Det er ikke tillatt å sende opp raketter fra sameiets eiendom.

Orden

- Husholdningsavfall skal kastes direkte i søpledunkene og ikke hensettes i fellesarealer eller utenfor dunkene.
- Annet avfall utover husholdningsavfall skal kjøres bort til egnet mottak (f.eks. Brobekk gjenvinning) og ikke kastes i søpledunkene.
- Innganger til boder og sykkelrom skal alltid holdes låst.
- I fellesarealene skal det ikke hensettes gjenstander.

Husdyrhold

- Det er tillatt med husdyr i Grefsentoppen Boligsameie.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets fellesarealer. Dette inkluderer plattingen utenfor 5 etasje samt uteområdet foran hovedinngangene.
- Husdyr skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
- Hvis ekskrementer ved uhell blir henlagt, må dette fjernes straks.

Annet

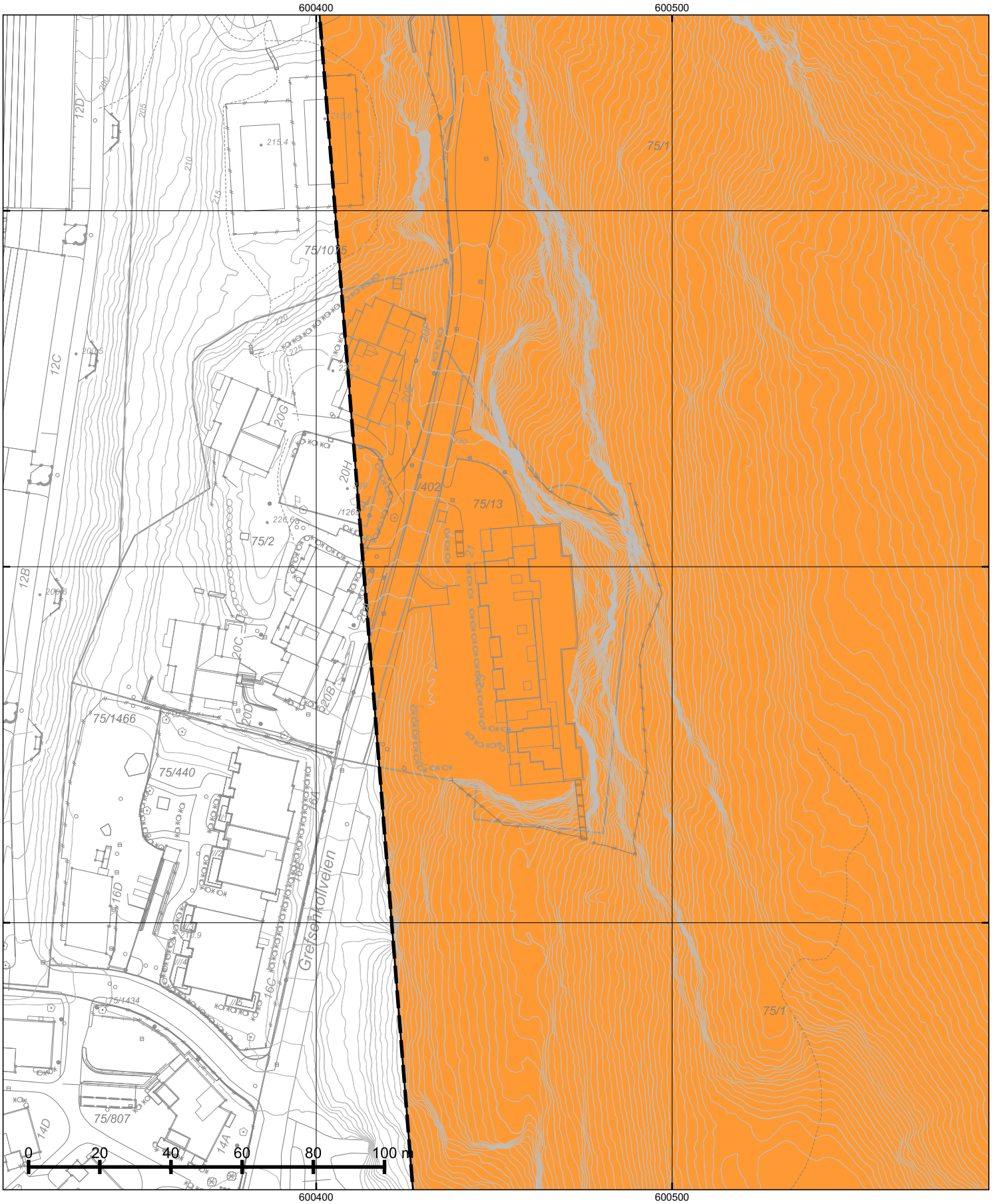
- Oppsetting av parabolantenner krever skriftlig godkjenning fra styret. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse eller stikke utenfor terrassen.
- For montering av permanente anlegg (markiser, utvendige persienner, himling/belysning) gjelder spesielle retningslinjer. Kontakt stryet for detaljer.
- Det er ikke tillatt for beboere – verken seksjonseiere eller leietagere – å parkere på gjesteparkeringen.

Oppfølging av husordensreglene

- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at ordensreglene følges.
- Dersom dette ikke gjøres, oppfordrer vi beboere til å ta dette opp med vedkommende på en konstruktiv måte.
- Klager rettes skriftlig til styret. Styret vil fortløpende vurdere sanksjonsreglement overfor årsmøtet.

Grefsentoppen boligsameie, 2008

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

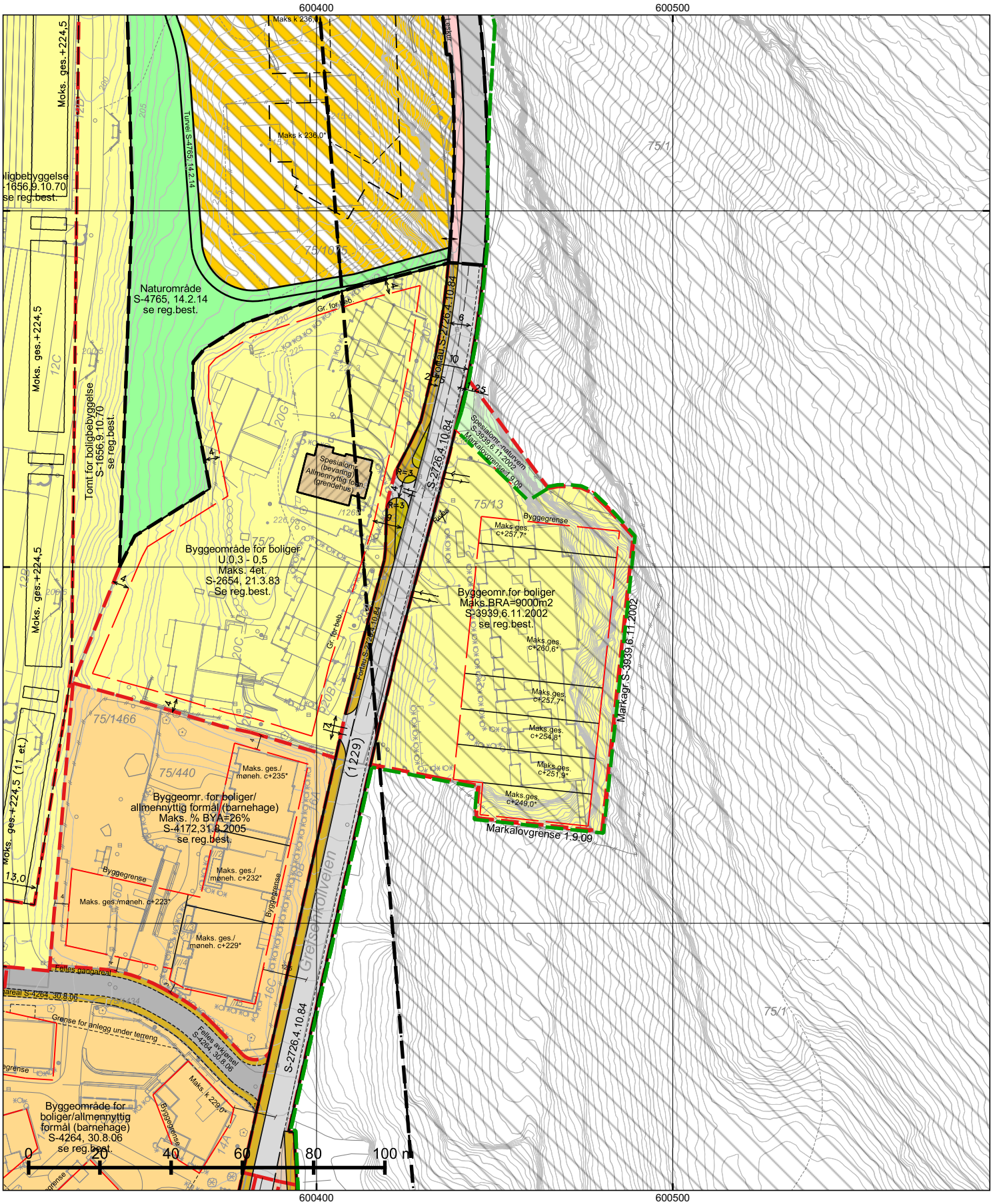
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133672/ 86497015
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 21
Gnr/Bnr: 75/13

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

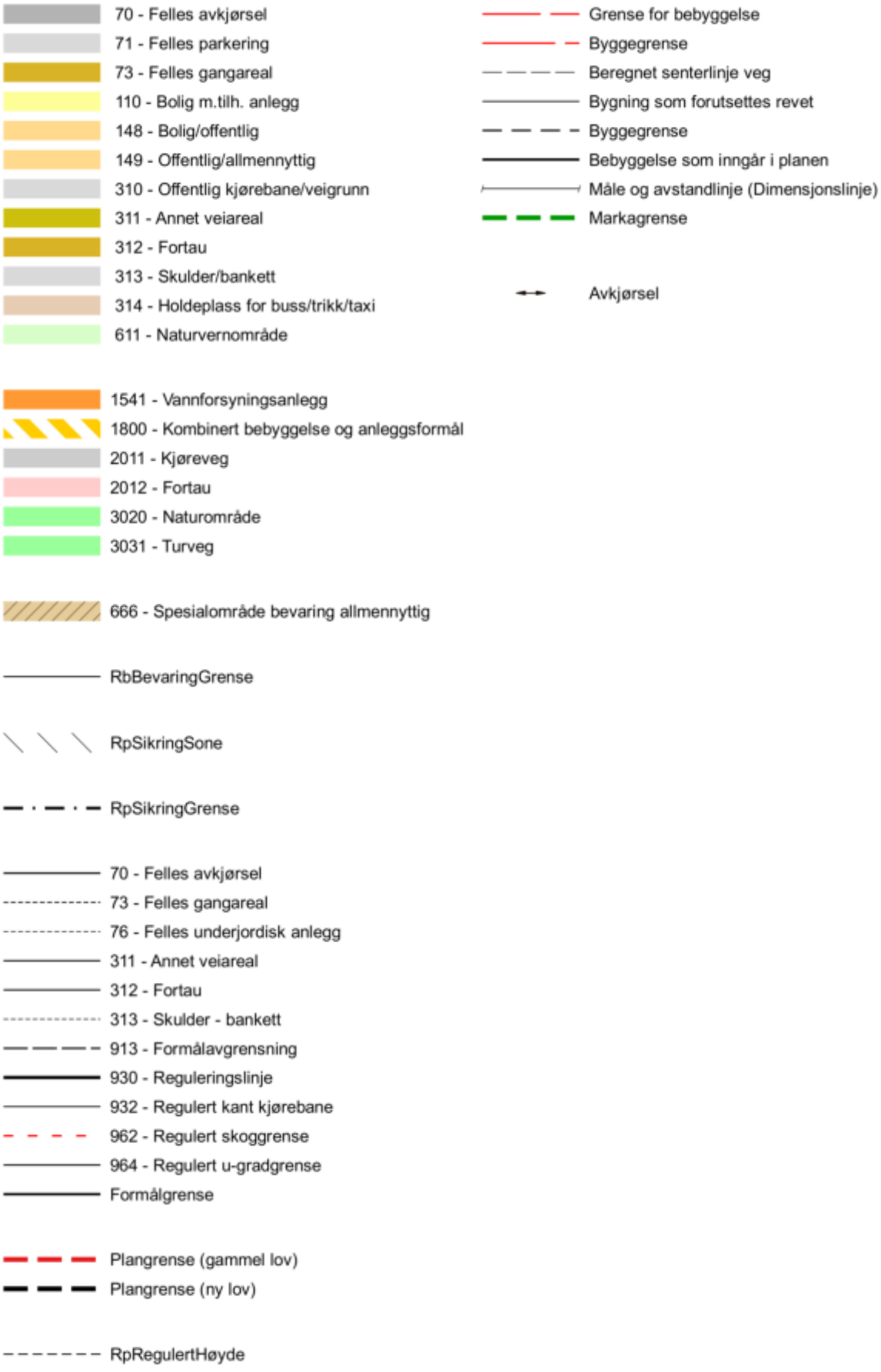
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

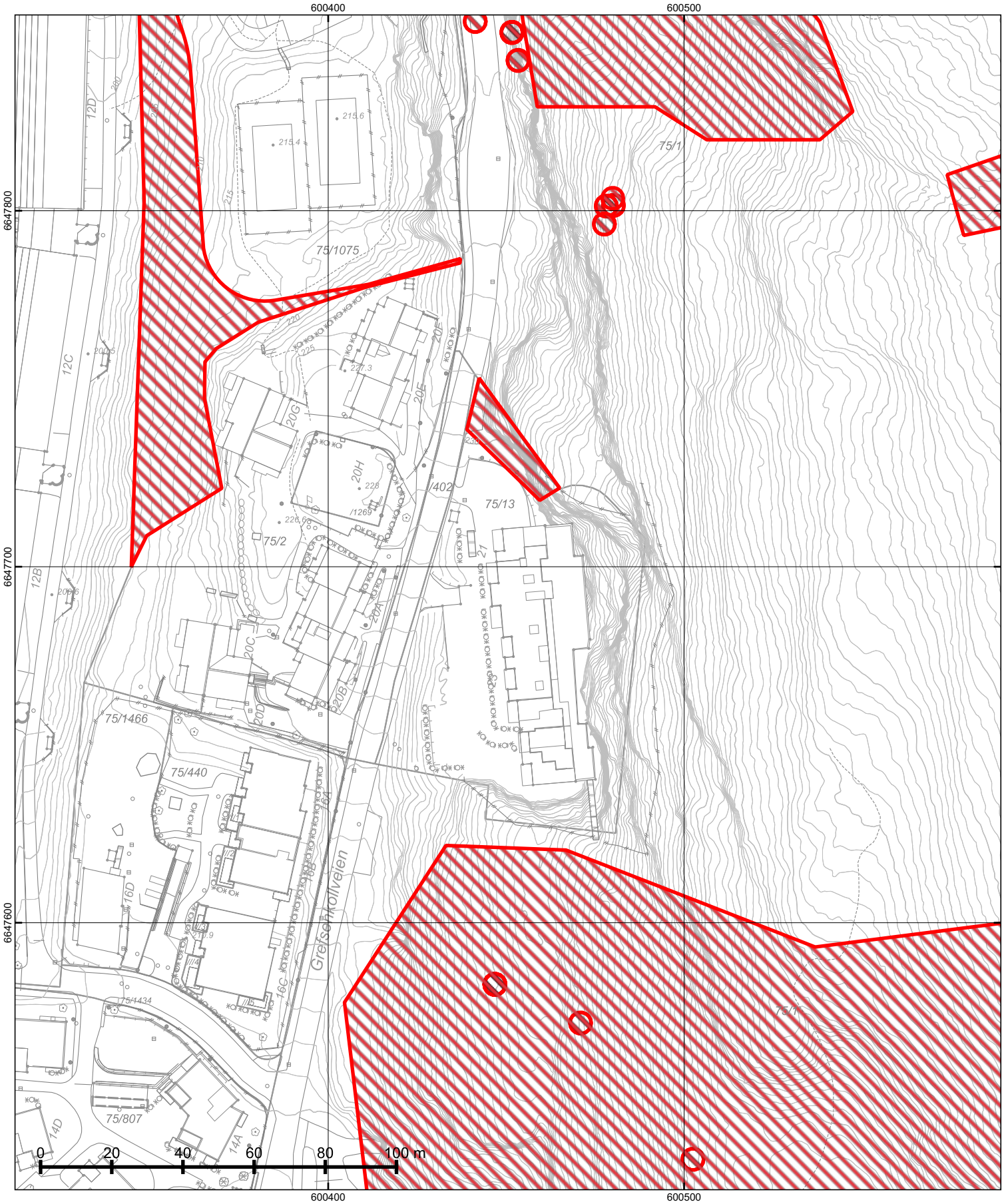
PlottID/Best.nr: 133672/ 86497015
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/13

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

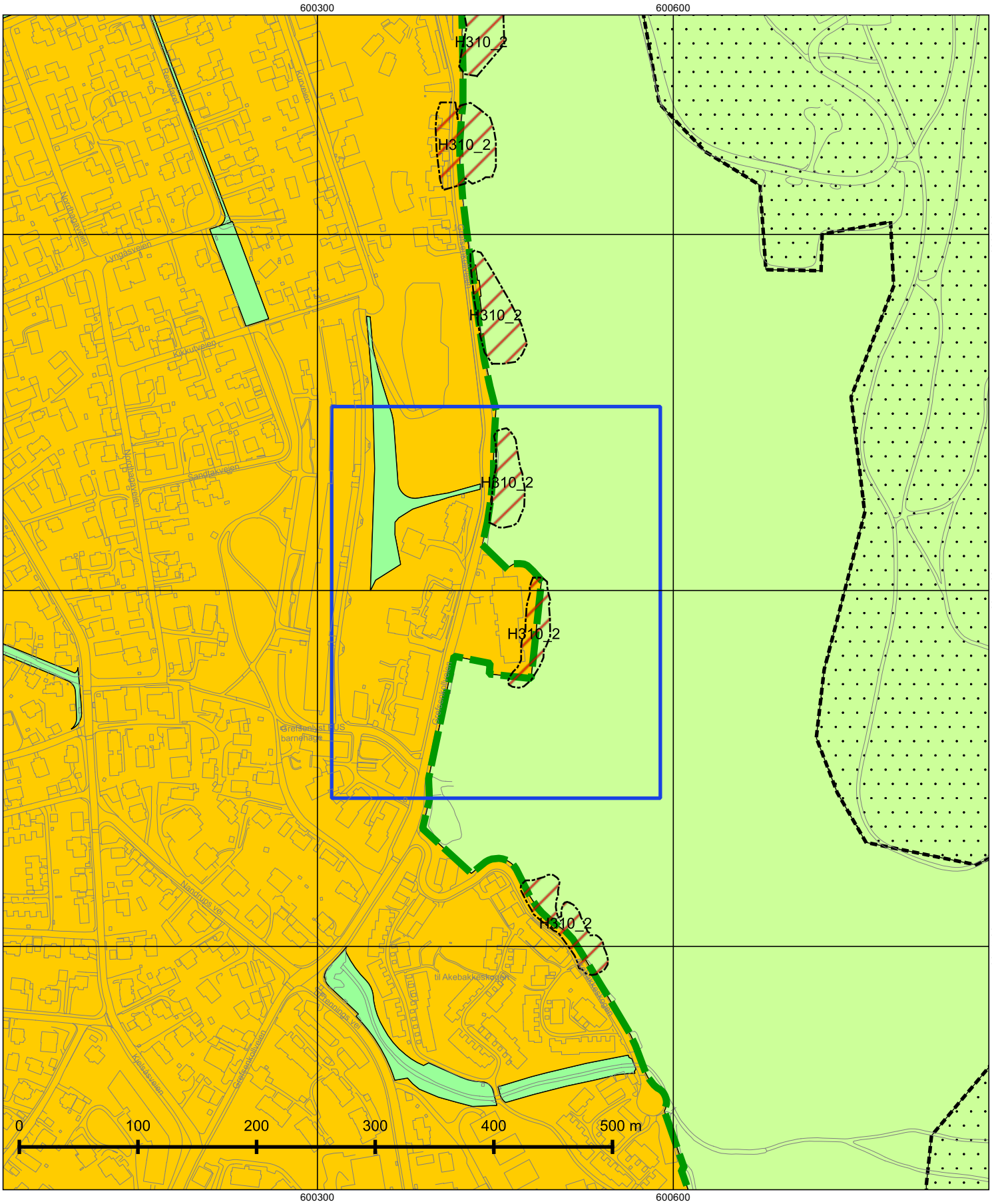
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133672/ 86497015
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 21
Gnr/Bnr: 75/13

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133672/86497015
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3939

Grefsenkollveien 21 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.75 bnr.13,endres fra byggeområde for garasjer i boligområde til byggeområde for boliger

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200000329
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200000329

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Grefsenkollveien 21, Gnr. 75, Bnr. 13

§ 1. Planens omfang

Det regulerte området er vist på plankart merket VIP 2000-024, datert 04.12.2000 og revidert 09.11.2001.

§ 2. Området er regulert til følgende delformål

Byggeområde for bolig
Spesialområde for naturvern

§ 3. Formmessige og arkitektoniske intensjoner

Bebyggelsens volumoppbygging er angitt på plankartet med maksimale gesimshøyder innen byggegrenser. Fra sin høyeste markering mot nord, skal bebyggelsen trappes ned mot sør i samsvar med skjæringene i steinbruddet. Bebyggelsen skal også trappes ned mot nord for å unngå for høy gavlvegg. Det ferdig bearbeidede terreng skal ligge inn til bygningskroppen slik at denne i størst mulig grad står forankret til det omkringliggende terreng og skjæring. Det skal ikke benyttes lyse farger eller reflekterende fasadematerialer i bebyggelsen.

§ 4. Byggeområde for bolig

A. Innenfor planområdets byggegrenser og maksimale gesimshøyder tillates oppført bebyggelse med inntil 8.655 m2 BRA.
   Følgende arealer skal ikke medregnes i BRA; parkeringskjellere under terreng, boder, åpent areal mellom fjell og bygningskropp, interntrapper/rømningstrapper og sjakter for biheis mellom etasjene K1 og 8.
B. Trapp og heistårn kan tillates inntil 3 meter over maksimal gesims, likeledes vertikale kanaler/piper. Rom for ventilasjonsanlegg og horisontale kanalføringer tillates ikke over takflaten. Transparente og åpne rekkverk tillates oppført over maks gesims hvor dette er påkrevet.
C. Utenfor byggegrense tillates bygg under terreng i form av underjordisk parkeringsanlegg for all parkering på området. Parkeringskjellere skal fremstå som liggende under terreng. Mot Grefsenkollveien skal fasadene til parkeringsanlegget i størst mulig utstrekning utgjøres av eksisterende fjell samt nødvendig avsluttende terrengoppfylling.

§ 5. Spesialområde for naturvern

A. Området skal være åpent for fri ferdsel.
B. I naturvernområde kan det ikke opparbeides bygning eller beplantes trær som er til hinder for tilkomst og sikt til geologisk felt.
C. I anleggsperioden tillates ikke rigg nærmere skjæring (geologisk felt) enn 3 meter.

§ 6. Atkomst og parkering

Det tillates to avkjørsler fra Grefsenkollveien som anvist på plankartet.
Antall biloppstillingsplasser for den nye bebyggelsen skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
I tillegg skal det innenfor planområdet anordnes minimum 75 parkeringsplasser for gnr. 75 bnr. 2 til erstatning for eksisterende parkeringsplasser.

§ 7. Utomhusplan

Før rammetillatelse gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates bygningsmessige tiltak for tilpasning av bebyggelse mot terreng. Slike tiltak skal dekkes med løsmasser og skal kunne benyttes som uteareal. Tiltakene skal fremgå av utomhusplanen. Det skal etableres uteoppholdsareal der det er praktisk mulig å få det til på tomten.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 21

Dato: 26.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497015
8010826

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20240826 for GREFSENKOLLVEIEN 21.

GNR. 75 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.08.1879.

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

5998 m²

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

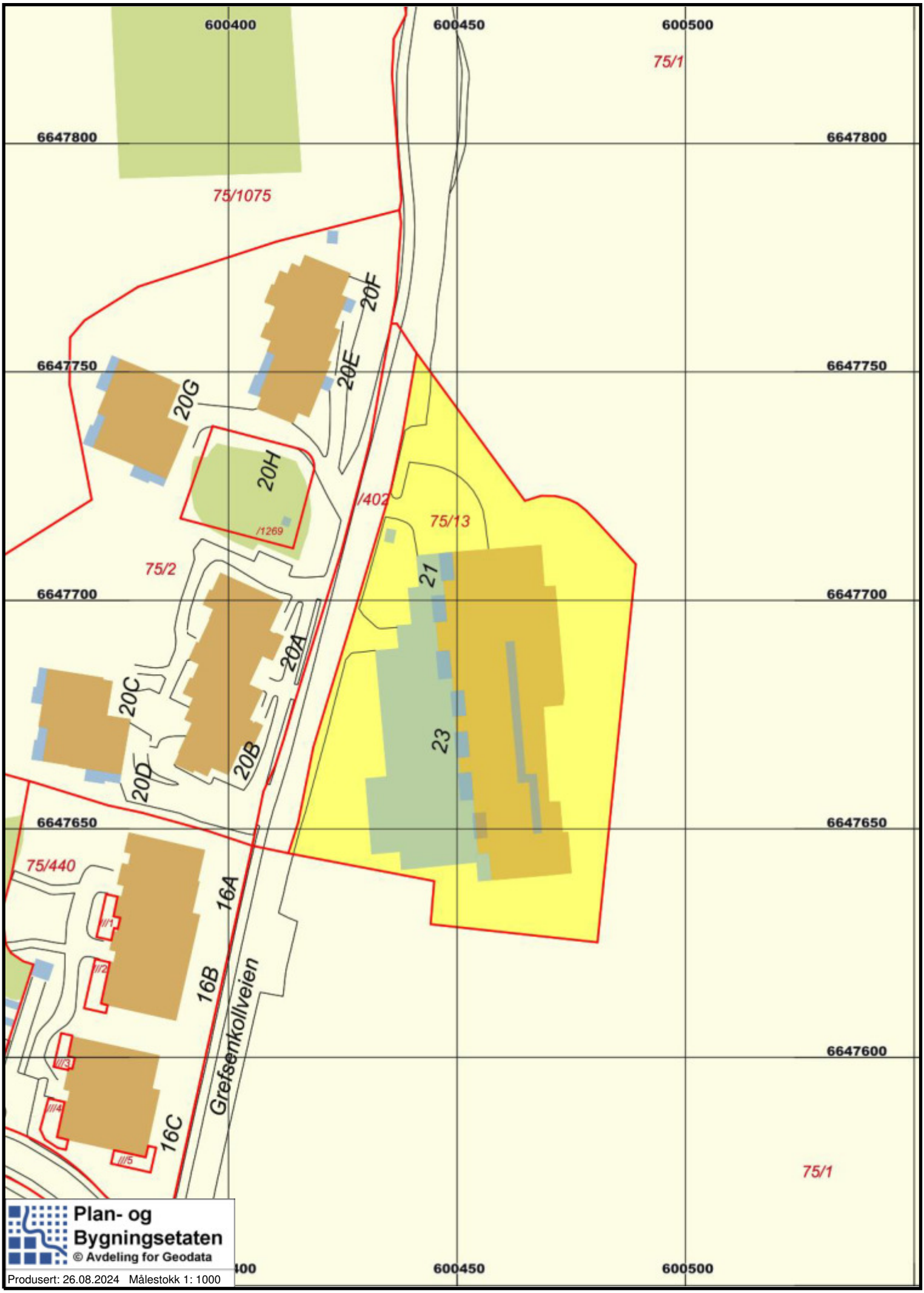
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600400
600450
600500
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
75/1
75/1075
75/2
75/13
75/440
/402
/1269
20A
20B
20C
20D
20E
20F
20G
20H
21
23
16A
16B
16C
Grefsenkollveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.08.2024 Målestokk 1: 1000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 21	Eiendom:	75/13/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 - Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	ProArk AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2007.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

SLUTTNOTAT
06.10.2014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell

Dato: 06.10.2014

Saksnr: 200401869-58

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Grefsenkollveien 21-23

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

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

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

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

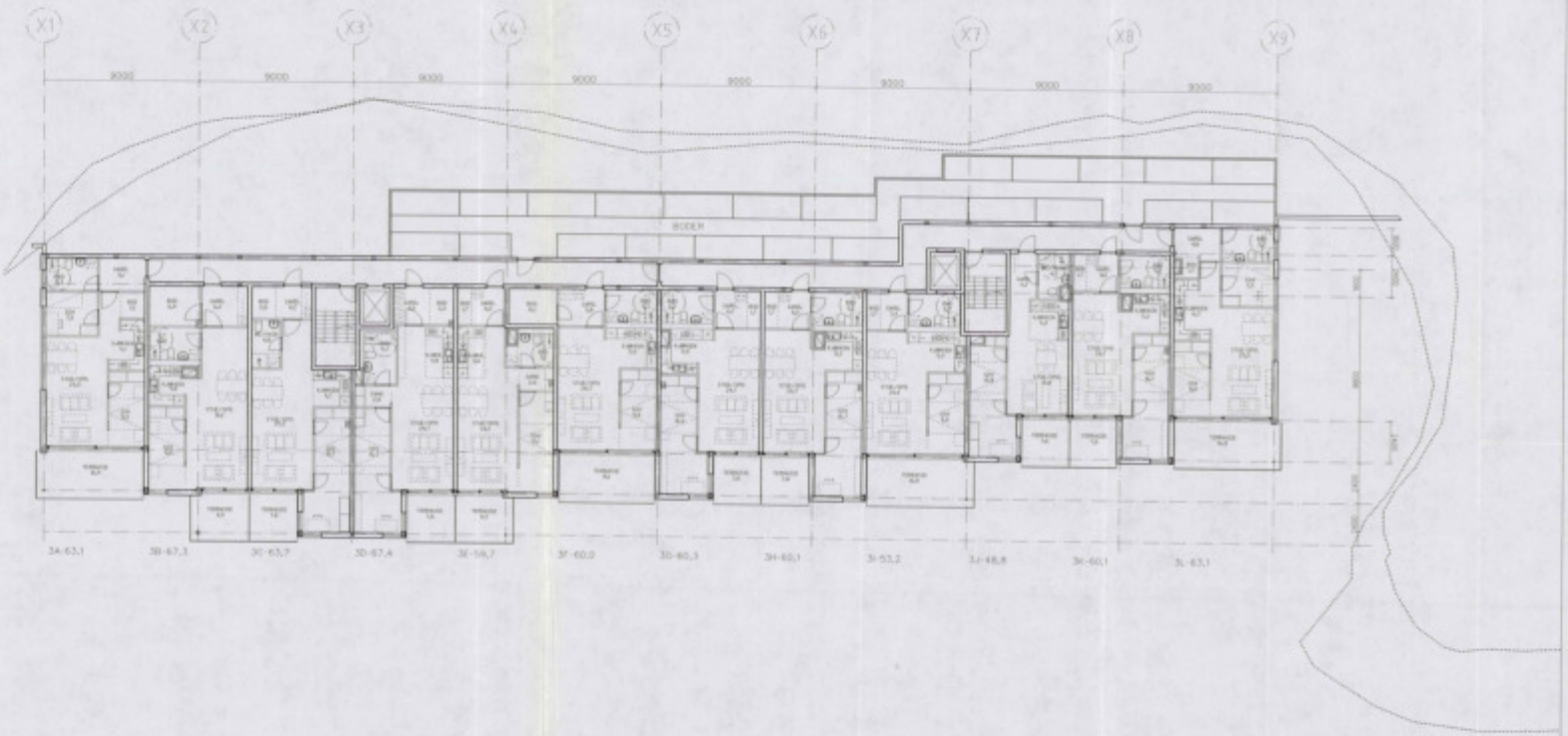
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TILTAKSHAVER

PROSJEKT

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
01	02.02.04	ME	FB	RAMMESØKNAD

KONTAKTER

5

NCC Bolig AS
Chr. Krohgsgt. 32 B
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo
TLF: 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

NCC Bygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
TLF: 23 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVEIEN 140 PB 88 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN 03

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS 1
1:200	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERER	TEGN. NR.	INDEX
ARK	A10 030	00

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-24-0205 Grefsenkollveien 21 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 75 Bnr: 13 Snr: 24

Data uthentet: 04.09.2024 kl. 12:45
Oppdatert per: 04.09.2024 kl. 12:45

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2074244-1/200
05.02.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 4.550.000
KJØPER:Eielsen Marie Helena
Fnr:

Uradigheter

2024/1852918-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1895/103-1/105
20.09.1895

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/912250-1/105
07.02.1919

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/25915-1/105
12.09.1983

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/33651-1/105
08.11.1983

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/68223-1/105
04.11.1985

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/1999-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
11.01.2005
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/601271-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
04.12.2006
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra NCC Bolig AS org.nr. 980390020
Oslo kommune org.nr.958935420 og
Oslo kommune v/ Vann-og avløpsetaten.
OVERFØRT FRA: 0301-75/13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/681295-1/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
15.09.2009

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:39
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:40
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:41
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:42
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:43
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:44
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:45
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:46
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:47
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:48
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:49
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:50
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:51
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:52
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:53
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:54
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:55
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:56
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:57
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:58
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:59
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:60
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:61
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:62
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:63
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:64
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:65
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:66
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:67
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:68
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:69
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:70
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:71

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:72
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:73
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:74
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:75
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:76
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:77
Bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg K2 i
Grefsentoppen boligsameie
Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr.
72 bnr.2 eller gnr. 75 bnr. 13.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1260164-1/200 **PANTEDOKUMENT**
26.03.2024 10:02 BELØP: NOK 6.000.000
PANTHAVER:SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 988738387
PANTHAVER:SPAREBANK 1 ØSTLANDET
Org.nr: 920426530
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1852918-1/200 **PANTEDOKUMENT**
26.08.2024 10:44 BELØP: NOK 7.200.000
PANTHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1852918-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
26.08.2024 10:44 RETTIGHETSHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2006/652905-1/200 **SEKSJONERING**
27.12.2006 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 24
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 68/6867
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

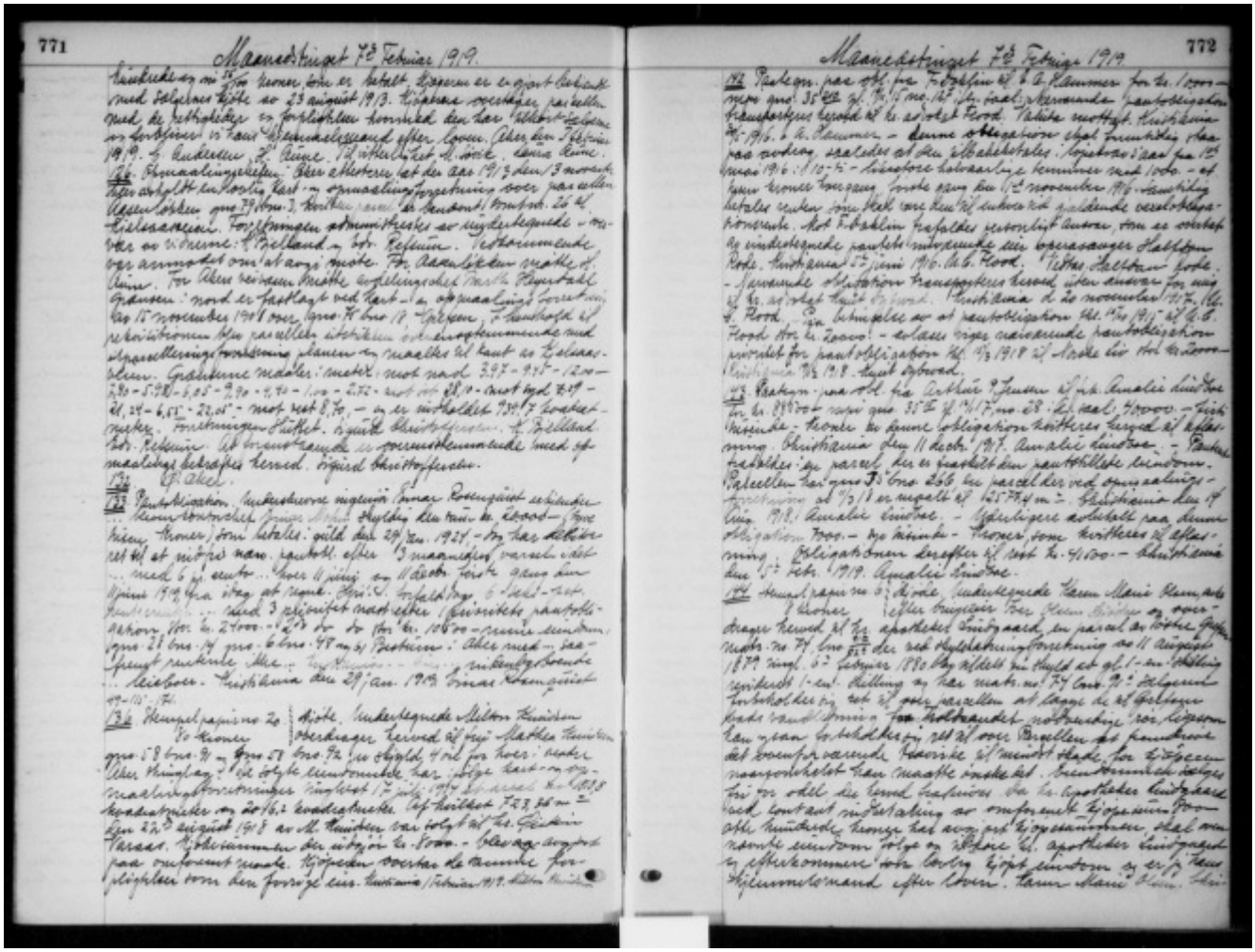
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Vestre Aker tinglag 1918-1919, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0055



{}

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564652/24750916
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 46

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
601271	200	4.12.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/601271/200
Uthentet 2024-08-27 10:03

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM KOMMUNAL GRUNN

AVTALE

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

1. PARTENE

Mellom eier av gnr. 75, bnr. 440

Oslo kommune org. nr. 958 935 420
Herslebs gate 5
Postboks 4753
0506 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR. 601271
03 DES. 2006
STATENS KARTVERK

heretter kalt "Grunneier", og eier av **gnr. 75, bnr. 13**

NCC Bolig AS org. nr. 980 390 020
Innspurten 9
0663 OSLO
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Doknr 601271 Tinglyst 04.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått:

2. KONTRAKTSOBJEKT

Ledningseier gis med dette rett til å legge stikkledninger for vann og avløp over den ubebygde del av gnr. 75, bnr. 440 frem til offentlig hovedledning. Ledningen vil ha en lengde på ca. 28 meter.

Ledningen plasseres som avmerket med **rød** farge på vedlagte situasjonskart, og skal ligge innenfor 1 meter fra eiendomsgrensen mot nord.

Det gis også rett til å legge 1 stk.(1,60m diameter) kum på kommunens eiendom gnr. 75, bnr. 440.

Det er en forutsetning for kontrakten at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige instanser foreligger, og at den aktuelle kommunale forvalter har gitt sin godkjennelse.

Vilkår som fremgår av andre kommunale etaters uttalelser, anses å være en del av denne avtalen.

3. ISTANDSETTELSE

Ledningseier forplikter seg til for egen regning å sette terrenget på eiendommen i den stand det var før arbeidene ble satt i gang. Istandsettelsen skal være fullført innen fjorten

- 14 - dager etter at ledningen er på plass, såfremt det ikke er gitt skriftlig dispensasjon fra aktuell kommunal forvalter. Dersom Ledningseier ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta istandsettelsen for Ledningseiers regning. Fra tidsfristens utløp betaler Ledningseier en dagmulkt på kr. 500,- inntil eiendommen er ferdig istandsatt.

Arbeidet i forbindelse med plassering av ledningen samt istandsettelsen etterpå, utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av de enkelte kommunale fagetater. Ledningseier er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning fra andre aktuelle instanser før gravearbeidet igangsettes.

Alle utgifter i forbindelse med arbeidet bæres av Ledningseier.

4. VEDLIKEHOLD

Ledningseier har adgang til Grunneiers eiendom for å utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

Grunneier, ved aktuell kommunal forvalter
(som for tiden er Eiendoms- og byfornyelsesetaten), skal varsles skriftlig ved nødvendige vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer graving i grunnen.

5. ERSTATNING

Ledningseier forplikter seg til å erstatte skader eller ulemper som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom anlegget eller driften av ledningen av en eller annen grunn medfører at Grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e) eller leietaker(e) av tomten, naboer, offentlig myndighet, eller andre, skal det krav Grunneier må betale dekkes av Ledningseier. Innunder dette går også erstatningsansvar for forurensning.

6. OMLEGGING

Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledning, kan han med en - 1 - måneds skriftlig varsel kreve ledning flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

Grunneier skal i samarbeid med Ledningseier finne en løsning som fortsatt gir Ledningseiers eiendom tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledning skal teknisk godkjennes av Vann- og avløpsetaten i Oslo. Omkostningene ved eventuell flytting og/ eller beskyttelse av ledning skal i sin helhet dekkes av ledningseier. Dersom omleggingen fører til endringer av kontraktsobjektet, skal ikke det føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i pkt 7.

7. VEDERLAG

For denne bruksretten betaler Ledningseier et engangsvederlag på kr.100 pr. meter vann – og avløpsledning, samt kr. 1000 per kum, totalt kr. 3 800,-

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

3

8. OPPHØR

Bruksretten etter denne avtalen opphører dersom Ledningseiers eiendom blir tilknyttet det offentlige hovedledningsnettet på annen måte.

9. TINGLYSING

Denne avtalen tinglyses som en heftelse både på **gnr. 75, bnr. 440 og gnr. 75 bnr. 13**. Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter samt fra Vann- og avløpsetaten i Oslo. Tinglysing besørges og bekostes av Ledningseier, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Ved fradeling av Grunneiers eiendom skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr/bnr. Den tinglyste avtalen skal kun bestå på det gnr/bnr hvor ledninger og kummer fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste avtalen likevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr/bnr ved fradeling av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

10. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo Tingrett.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

31 OKT 2006

Oslo, den 8.11 2006

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN

org. nr. 958 935 420

Atle Røiom/Line Hoel
seksjonsleder/saksbehandler

Oslo, den _____2006

Som Ledningseier:

NCC BOLIG AS

f.nr. 980 390 020

Jon-Erik Lunøe

Som hjemmelshaver til gnr. 75, bnr. 440 samtykker Grunneier i at avtalen tinglyses.

Oslo, den 08.11 2006

for Arve Reklev
Fullmakt nr. 921

Kan tinglyses.
Oslo, 24. november 2006
Geir Sand

Rett kopi bekreftes
28.11.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/601271/200
Uthentet 2024-08-27 10:03

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Autorisert eiendomsmegler MNEF

Statens kartverk Tinglysningen
3507 HØNEFOSS

Dato: 14 SEP 2006

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	06/1868-1	Aasmund Onsaker Berg, 23 48 33 95	170

HJEMMELSFULLMAKT FOR ORG. NR. 958935420 - OSLO KOMMUNE

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er Oslo kommunes sentrale eiendomsorgan og ivaretar kommunens grunneierinteresser. Etaten er i delegasjonsvedtak D-0779 av 27.06.1997 gitt hjemmelsfullmakten som grunneier på vegne av Oslo kommune (se baksiden).

Hjemmelsfullmakten gjelder org. nr. 958 935 420 Oslo kommune – rådhuset. Fullmakter vedtatt i Oslo kommune gjelder inntil nytt vedtak er fattet eller at fullmakten er trukket tilbake.

I kraft av min stilling som etatsdirektør har jeg delegert hjemmelsfullmakten videre innenfor organisasjonen. Følgende har fullmakt til å tegne for org. nr. 958 935 420:

Direktør: Gunnar A. Leganger
Signaturprøve

Assisterende direktør: Eskil Bråten
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Marit Heiberg
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Arve Reklev
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Ove Ellingsen
Signaturprøve

Hver enkelt tegner kommunen alene.

Ved endring i fullmaktsforholdene vil Statens kartverk tinglysningen bli orientert.

Rett kopi bekreftes
3/11 2006
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Med hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gunnar A. Leganger
Direktør

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Herslebs gate 5
Postadresse: Postboks 4753 Sofienberg 0506 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 32 99
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

(EIENDOM_A 06015375.BRA)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564651/24750911
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 44

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1999	105	11.1.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Saksnr: 200401869-11

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1999
11 JAN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 75 bnr 13, Grefsenkollveien 21 i Oslo, Saksnr.: 200401869

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Grefsenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei 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 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, 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 20 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 direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 8/12 – 2004

NCC BOLIG A/S Foretaksnr. 980 390 020

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

Oslo, den 8/12 – 2004

NCC BOLIG A/S
Foretaksnr. 980 390 020

JON-ERIK LUNDE

SVEN CHRISTIAN ULVATNE

Doknr 1999 Tinglyst 11.01.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Det samtykkes herved til tinglysing av erklæring fra NCC Bolig AS datert 08.12.2004 vedrørende unntak fra plan- og bygningsloven § 67 for Grefsenkollveien, jf. vedlagte kopi.

Oslo, 02.02.2005

Geir Sand
advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564647/24750891
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 42

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33651	105	8.11.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/33651/105
Uthentet 2024-08-27 10:01

DAGBOKFØRT
[illegible].83 033651
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Nettst.nr. 5205
Grefsenkollvn. v.a.v. nr. 20

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 13, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 7/11.83

Eier:

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

Vedlegg

Avskriftens riktighet bekreftes

F.H.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564646/24750883
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 41

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25915	105	12.9.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	2	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/25915/105
Uthentet 2024-08-27 10:00

DAGBOKFØRT

12SEP.83 025915

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Vedrørende Gnr.75 bnr.2+13 Grefsenkollveien 20.B1.1,2,3 og 4.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 20/7.1983. i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

   Grefsenkollveien utvides langs eiendommen til reguleringslinjen på begge side samtidig med byggearbeidet.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m 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 overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 9 aug 1983

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

Oslo, den 9 aug 1983

Vi bekrefter at advokat Eivind Eckbo og h.r.advokat Trygve Hirsch har undertegnet nærv.erklæring og at de er over 20 år.

Nancy Teien, 021106 38054

Kari Åserud 180658 36870

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564653/24750921
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 40

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
681295	200	15.9.2009	BESTEMMELSE OM PARKERING SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
301	75	13		1 - 88

Strekkode:

Doknr: 681295 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser i garasjeanlegg

Grefsenseteren boligsameie, org nr. 975 873 315, som eier av gnr. 75 bnr. 2 i Oslo kommune, har eksklusiv bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg til Grefsentoppen boligsameie på eiendommen gnr. 75 bnr. 13 i Oslo kommune. Bruksretten gir kun rett til bruk av arealene til parkeringsformål, dog kan Grefsenseteren boligsameie benytte inntil 2 plasser til bod, forutsatt at Grefsenseteren boligsameie oppnår de nødvendige offentlige godkjennelser for slik bruk.

Bruksretten gjelder parkeringsplasser i nederste garasjeanlegg (K2), som har til sammen 91 parkeringsplasser. Parkeringsplassenes beliggenhet fremgår av kartskisse på baksiden av denne erklæring.

Videre har Grefsenseteren boligsameie rett til å bruke utvendig kjøreadkomst til garasjeanlegget og kjørebaner inne i garasjeanlegget, i den utstrekning dette er nødvendig for alminnelig bruk av parkeringsplassene.

Bruksretten er betinget av at Grefsenseteren boligsameie betaler 87/91-deler av kostnader som har sammenheng med driften av garasjekjelleren K2, så som strøm til blant annet garasjeport, belysning og ventilasjonsanlegg, feiing/vasking og lignende. Videre skal Grefsenseteren boligsameie betale 87/91-deler av vedlikehold og utbedringer av bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt innkjørsel til garasjen, herunder garasjeporten. Videre skal Grefsenseteren boligsameie betale 8,5% av forsikring for gnr. 75 bnr. 13 i Oslo kommune.

Dersom Grefsenseteren boligsameie vesentlig misligholder sin betalingsplikt etter ovenstående avsnitt, bortfaller bruksretten i henhold til denne erklæring tre måneder etter at hjemmelshaver til gnr. 75 bnr. 13 har sendt skriftlig varsel om bortfall.

Grefsenseteren boligsameie kan overdra bruksretten for inntil 12 plasser. Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr. 72 bnr. 2 eller gnr. 75 bnr. 13.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 75 bnr. 13 i Oslo kommune. Tingslysning forutsetter sletting av erklæring om bruksrett til parkeringsplasser i garasjeanlegg på gnr. 75 bnr. 13, til fordel for Grefsenseteren boligsameie, jf. bruksrettskontrakt av 1. desember 2006, tinglyst 18. desember 2006 dagboknummer 636244.

For Grefsenseteren Boligsameie (se fimaattest)
Org.nr: 975 873 315

OLAV TYRHAUG

KJETIL BERG

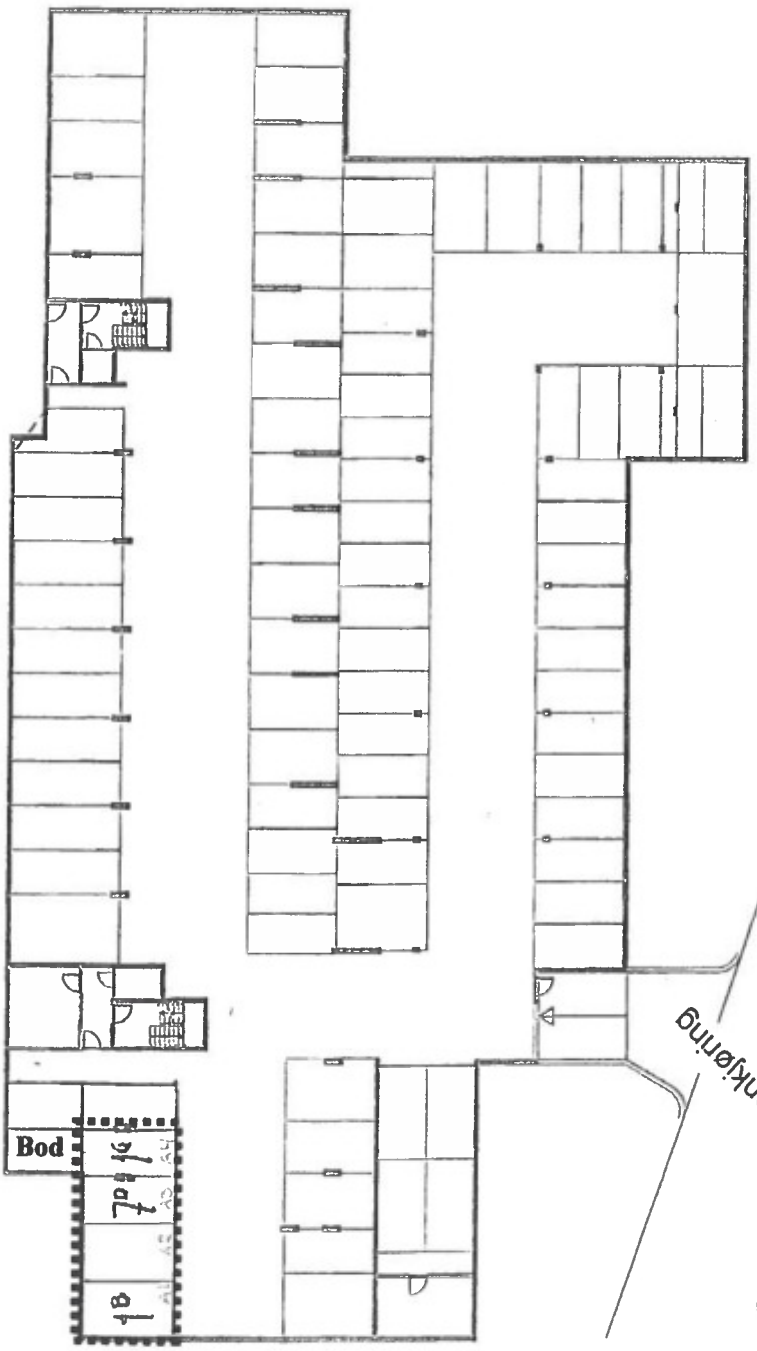
GUNN IREN TANGEN

RAGNHILD HAUGERUD

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

GNR. 75 BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21-23
0490 OSLO

PLAN 2 KJELLER



Parkeringsoversikt K2
Grefsentoppen Boligsameie

4 p-plasser tilhører gnr. 75 bnr. 13
Grefsenkollveien 21-23

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564650/24750906
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 38

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
68223	105	4.11.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst.nr. 5205
Grefsenkollvn. v.a.v. nr. 20

DAGBOKFØRT

04.NOV.85 068223

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 75 bnr. 13, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nett-
./. stasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 30/8.84.

Sjøfartsbygningen
Eiendoms- og Investment A/S

Eier: F.W.Heimbeck

Jan Kerr Eckbo

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 4.november 1985.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Vedlegg

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564654/24750926
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 45

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
652905	200	27.12.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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	75	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~83424892~~ 834248492	SJØF BYGN EIEND INV.M A/S		

TINGLYST
DAGBOKNR: 652905
27 DES 2006
STATENS KARTVERK

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	65		11	B	65		21	B	61		31	B	54	
2	B	68		12	B	68		22	B	65		32	B	50	
3	B	63		13	B	63		23	B	65		33	B	61	
4	B	93		14	B	69		24	B	68		34	B	65	
5	B	57		15	B	61		25	B	63		35	B	65	
6	B	61		16	B	60		26	B	69		36	B	68	
7	B	61		17	B	61		27	B	61		37	B	63	
8	B	76		18	B	61		28	B	60		38	B	69	
9	B	61		19	B	54		29	B	61		39	B	61	
10	B	65		20	B	50		30	B	61		40	B	60	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 6867 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerande 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.

Doknr: 652905 Tinglyst: 27.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

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	75	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
~~03424892~~ 834248492	SJØF BYGN EIEND INV.M A/S		

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
41	B	61		51	B	59		61	B	88		71	B	134	
42	B	61		52	B	89		62	B	50		72	B	115	
43	B	54		53	B	88		63	B	134		73	B	89	
44	B	50		54	B	50		64	B	115		74	B	104	
45	B	61		55	B	134	G	65	B	89		75	B	89	
46	B	65		56	B	115		66	B	104		76	B	89	
47	B	115		57	B	89		67	B	89		77	B	81	
48	B	89		58	B	104		68	B	89		78	B	118	B
49	B	64		59	B	89		69	B	88		79	B	115	
50	B	65		60	B	89		70	B	50		80	B	89	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 6867 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst

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.

Signaturer

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

Lars V. Horem

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	75	13		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~03424892~~ 834248492	SJØF BYGN EIEND INV.M A/S		

9/12-06 Pkt. 1 ettersendt med K. Fløysen

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]
81	B	104			B				B				B		
82	B	89			B				B				B		
83	B	89			B				B				B		
84	B	107	B		B				B				B		
85	B	119	B		B				B				B		
86	B	104			B				B				B		
87	B	89			B				B				B		
88	B	124	B		B				B				B		
	B				B				B				B		
	B				B				B				B		
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 6867 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

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.

Signaturer

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

Kari V. Hovem

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 §§ 189 OG 190.

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]
Oslo, 2/10-06		SVERRE C. OLVANG	
Oslo 2/10-06		KARI VIK HVEEM	
	for NCC Bolig AS, org.nr. 980 390 020 i henhold til fullmakt fra Sjøfartsbygningen Eiendom og Investment AS		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at samelemøtet 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.	
75	13		1-88	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
19/12-2006	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

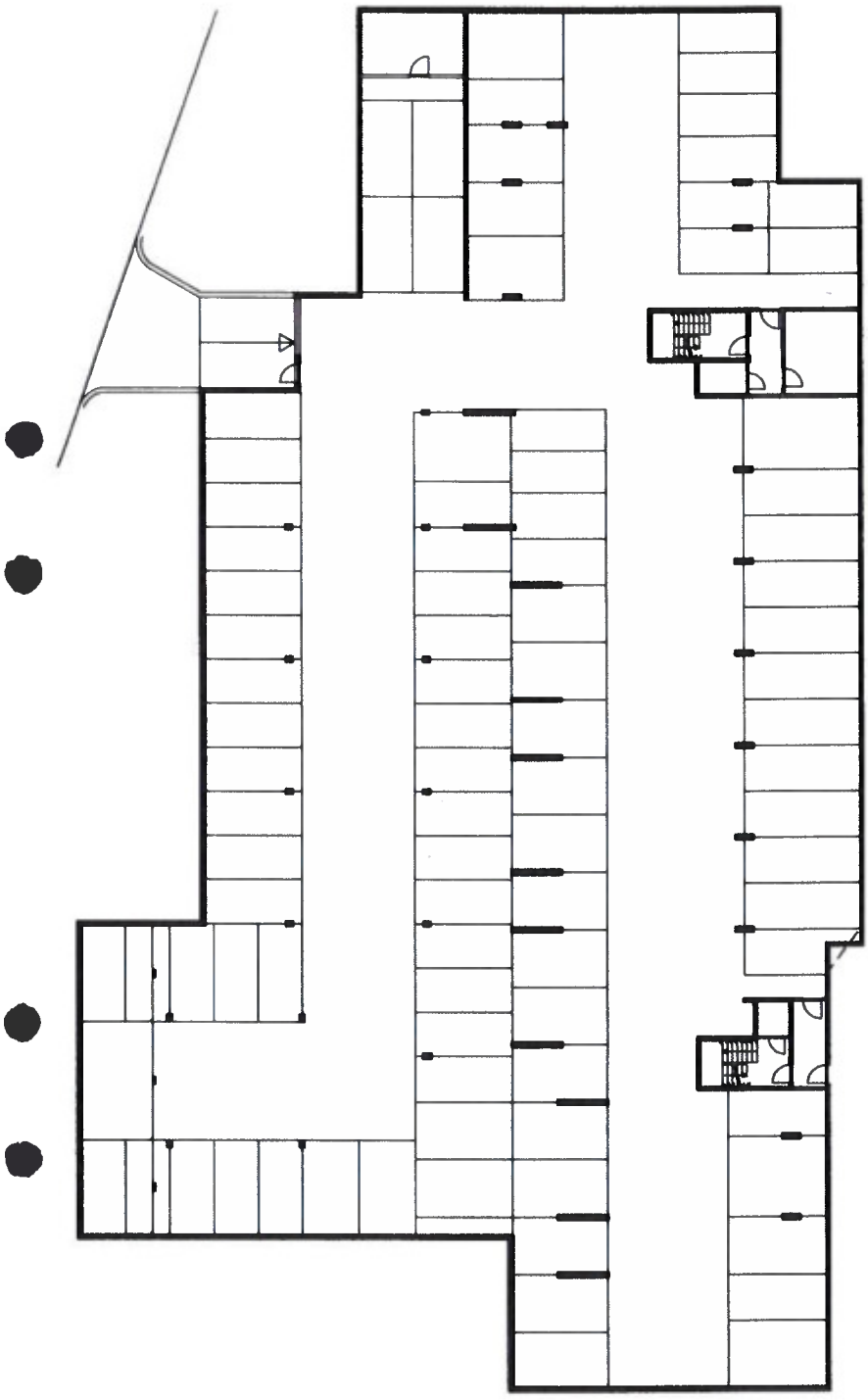
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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 samelemøtets 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/652905/200
Uthentet 2024-08-27 10:02

SEKSJONERING

Vedlegg 1 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 2. KJELLER

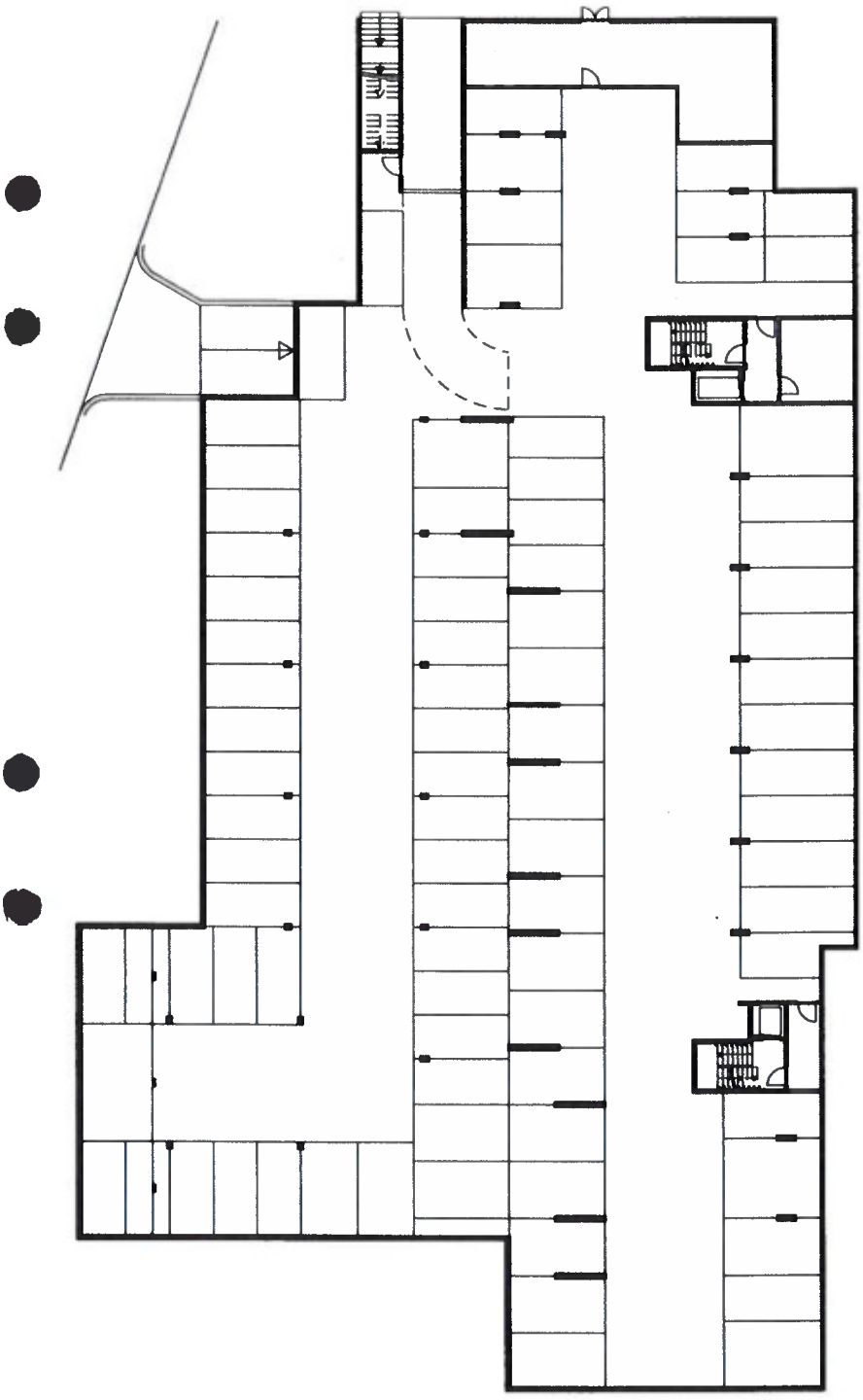
FELLESAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/652905/200
Uthentet 2024-08-27 10:02

Vedlegg 2 av 13

Plan- og
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

SEKSJONERING



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN
0490 OSLO

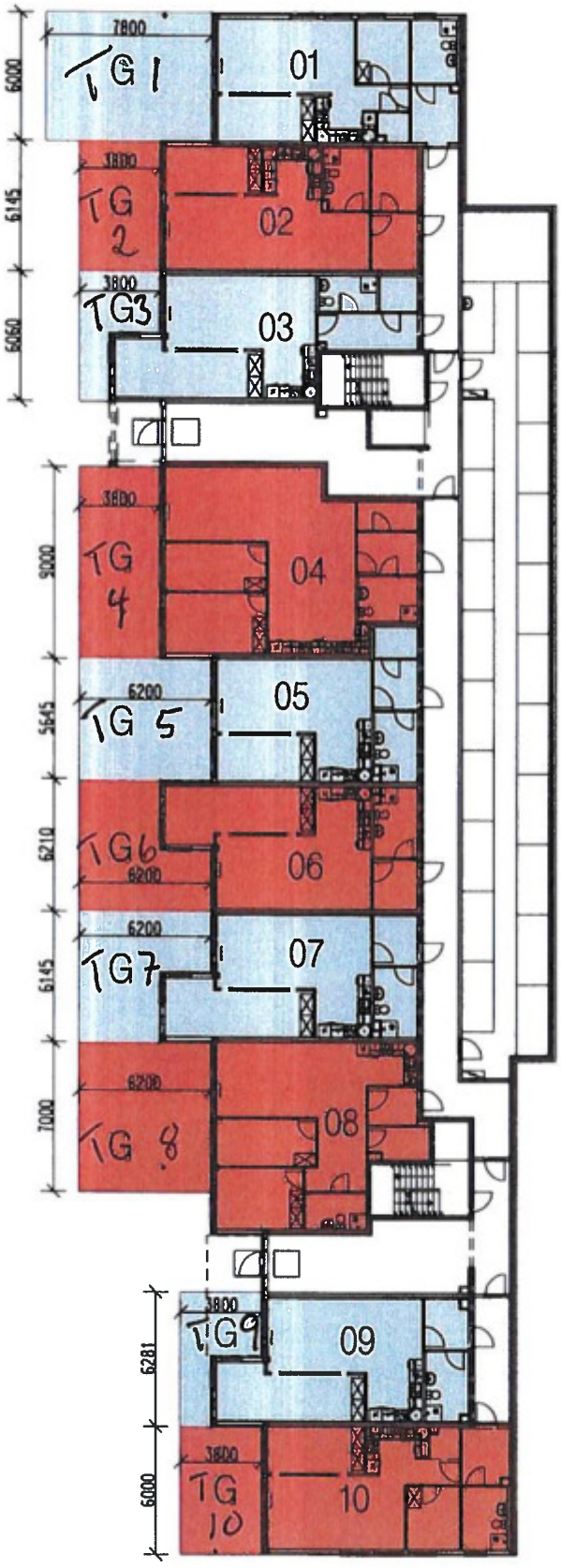
PLAN 1. KJELLER

FELLESAREAL

SEKSJONERING

Vedlegg 3 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 1. ETASJE

FELLESAREAL

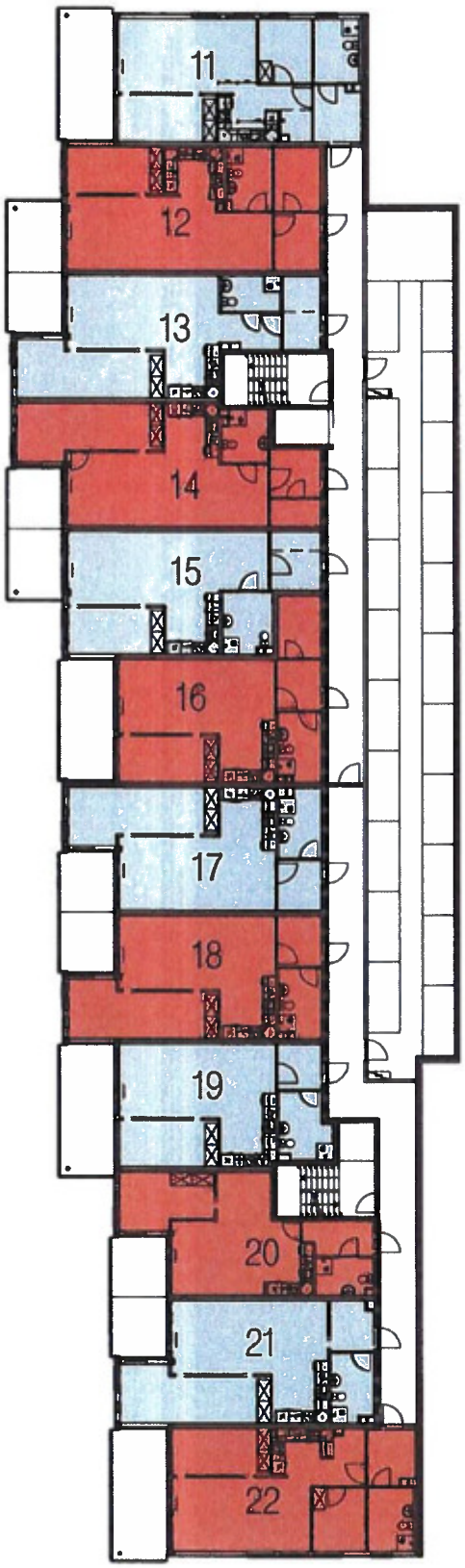
LEILIGHETER

LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 4 av 3

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

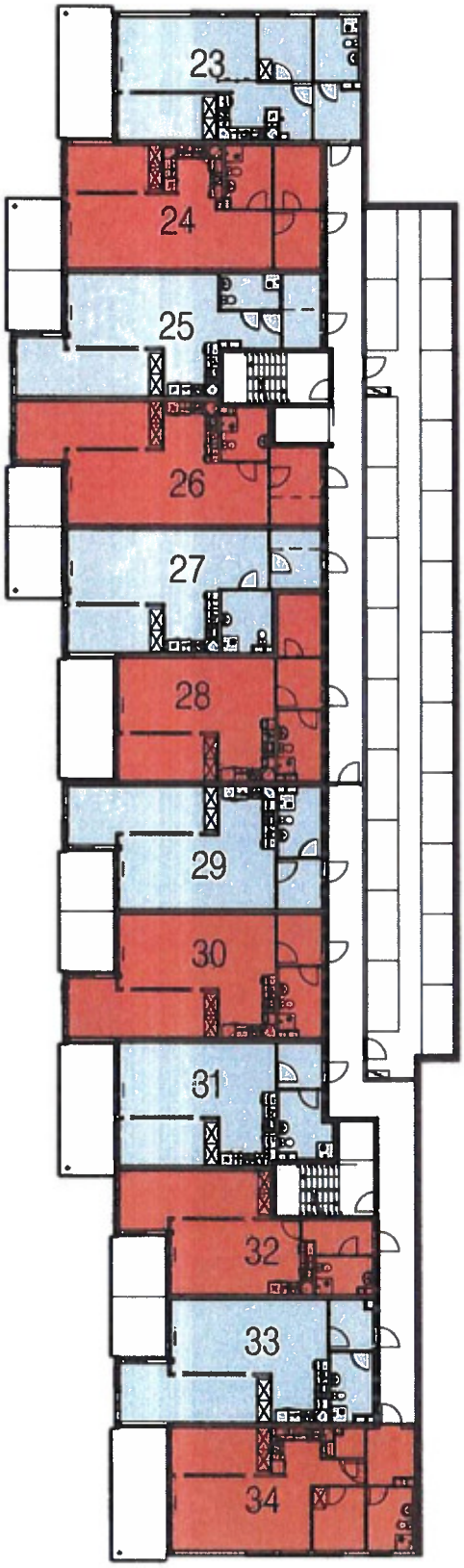
PLAN 2. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 5 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



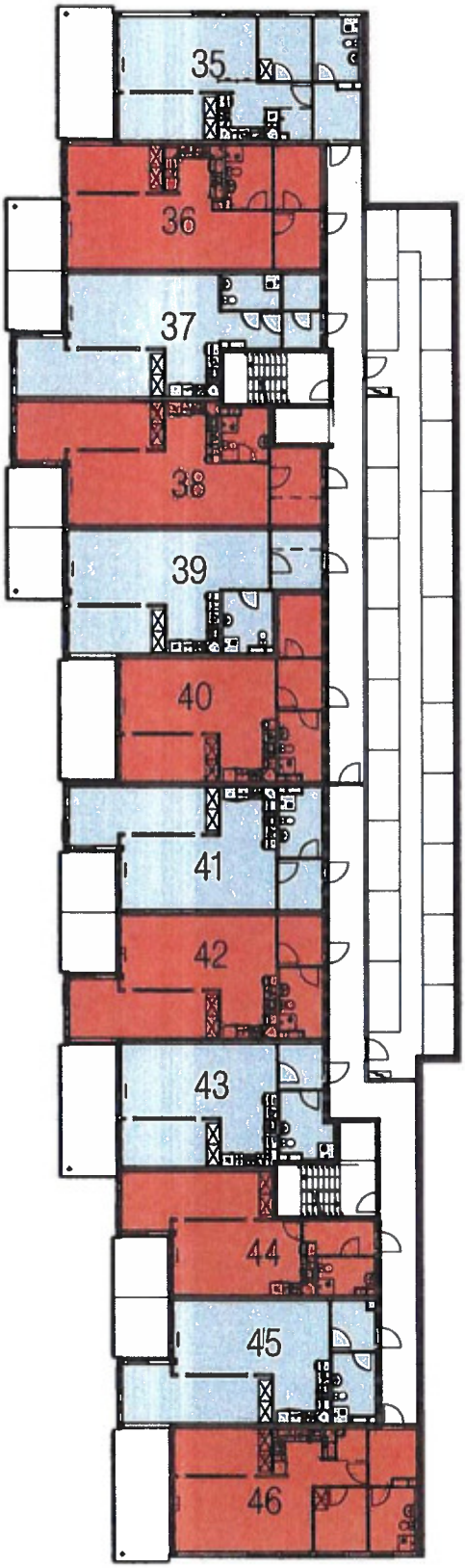
GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 3. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING Vedlegg 6 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

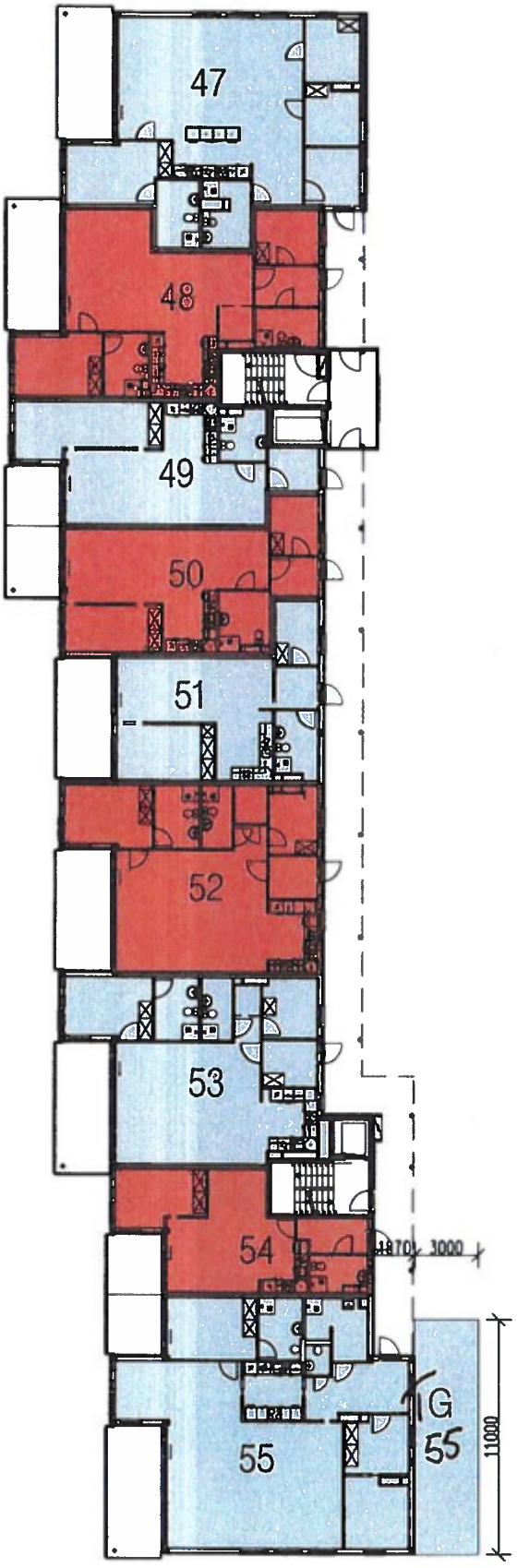
PLAN 4. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 7 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 5. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING Vedlegg B av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

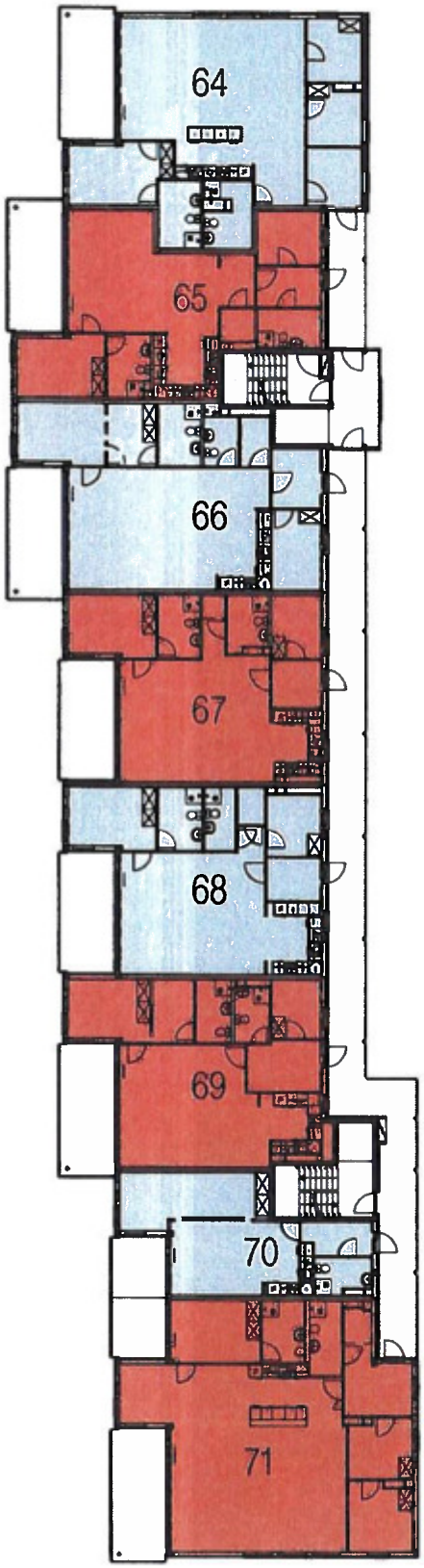
PLAN 6. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 9 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

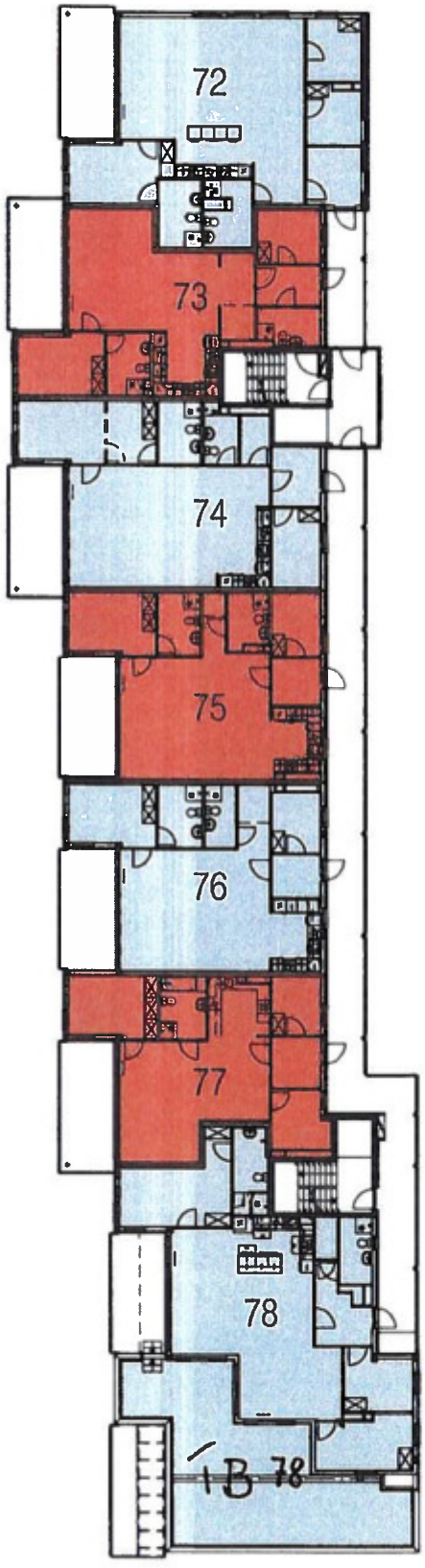
PLAN 7. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 10 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 8. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 11 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

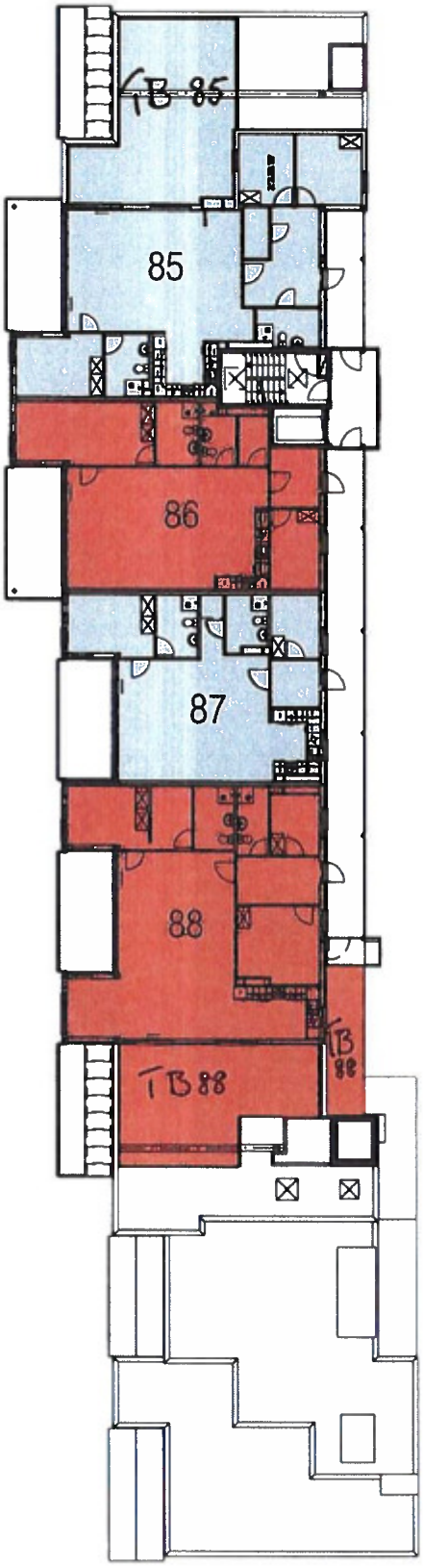
PLAN 9. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 12 av 13

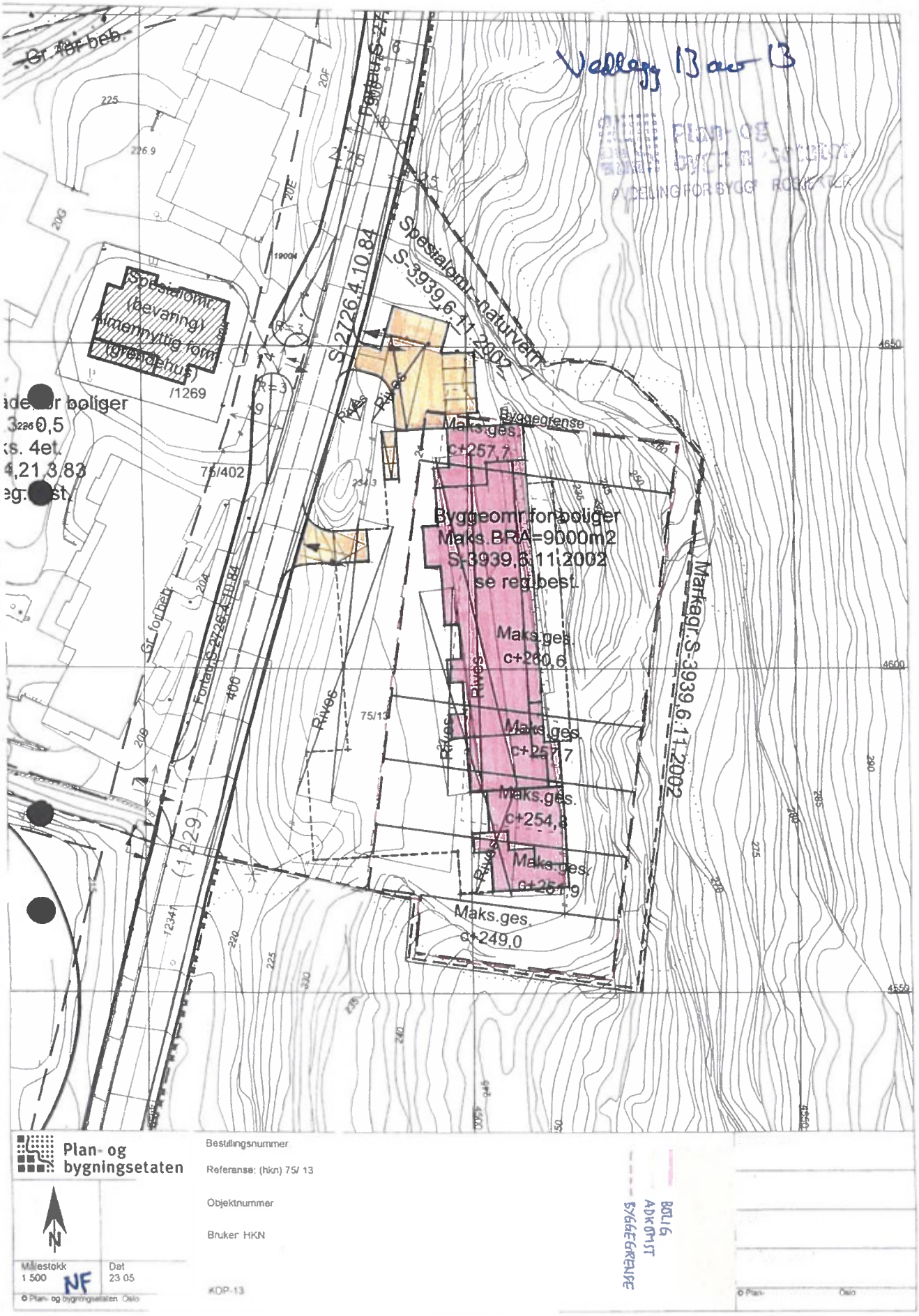
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 10. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER


Vedlegg 13 av 13
Byggeområde for boliger
Maks BRA=9000m2
S-3939,6.11.2002
se reg.best.
Maks.ges.
c+257,7
Maks.ges.
c+260,6
Maks.ges.
c+257,7
Maks.ges.
c+254,8
Maks.ges.
c+251,9
Maks.ges.
c+249,0
Byggegrense
Spesialområde naturvern
S-3939,6.11.2002
Markagr.S-3939,6.11.2002
Fortau S-2726,4.10.84
Gr. for beb.
Spesialområde (bevaring) allmennyttig form. (forretningshus)
/1269
75/402
75/13
(1229)
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer
Referanse: (hkn) 75/ 13
Objektnummer
Bruker HKN
Målestokk 1 500
Dat 23 05
KOP-13
BOLIG
ADKOMST
BYGGEGRENSE

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 04.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 04.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/13/0/24 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 21 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Eielsen Marie Helena Grefsenkollveien 21 0490 OSLO
Eiernavn:	Eielsen Marie Helena

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
04.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 13 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 191 228
Som sekundærbolig:	kr 4 526 665

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grefsenkollveien 21
Gnr. 75 Bnr. 13 Snr. 24 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-24-0205

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 41 52 83 64

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.

Notater