PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 12E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 12 E, 3r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 117, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26102 **Eiendomsverdi ref nr:** US1558

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms selveierleilighet i Sameiet Grefsen Terrassehus. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses i tidligere prospekt at bad/wc er rehabilitert i regi av tidligere eier i 2005. Det er foretatt bytte av sluk noe som ofte fører til brutt brannskille. Bryting av brannskille er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på våtrommet iht. punkt A.2.1.9.1 i NS 3600. Våtrommet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av våtrommets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

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 med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. 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 boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten, det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør definisjon av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes av andre en eiere av denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

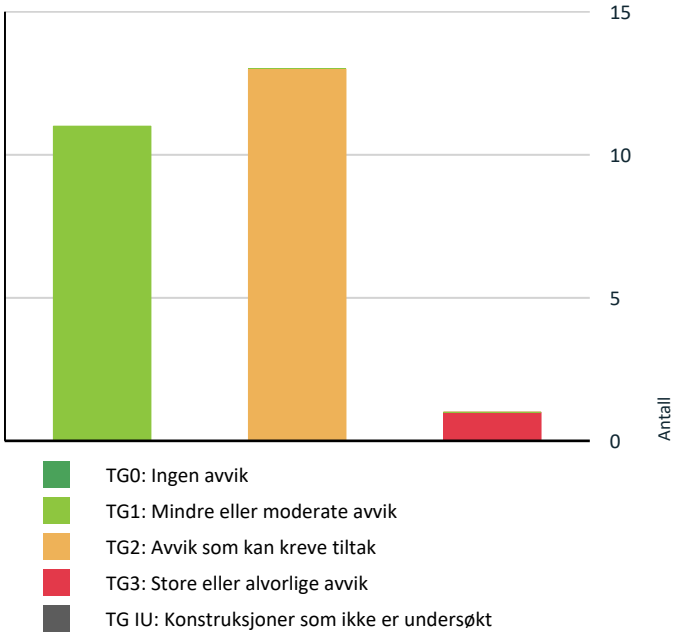
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

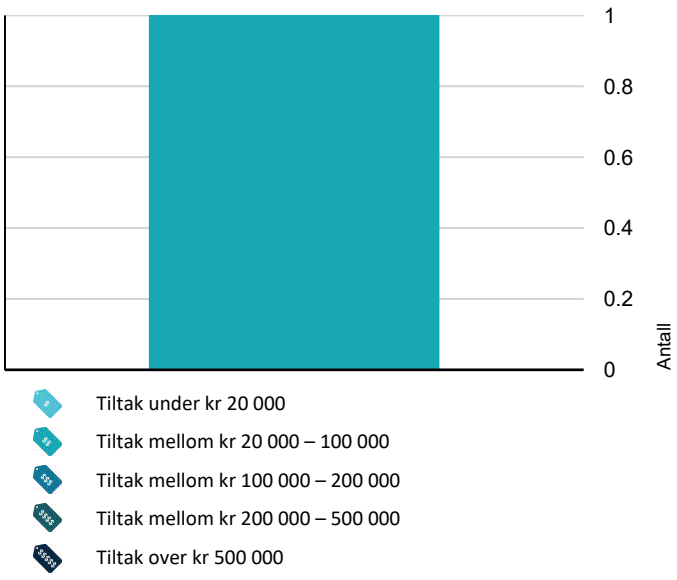
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 3. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 3. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er registrert åpninger i rekkverk som ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende. Gå til side

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

⚠ Det er registrert for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

⚠ Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

⚠ Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

⚠ Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

⚠ Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av El Kraft Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Samsvarserklæringen omfatter:
Installasjon av ny kurs 15 A til ovn, installasjon av ny kurs 15 A til oppvaskmaskin, installasjon av ny kurs 15 A til varmtvannsbereder, installasjon av ny kurs 15 A til kjøkken, installasjon av nye dimmere til alle rom, installasjon av nye stikkontakter til alle rom, montering av varmekabel i entré, montering av varmefolie i gang, stue og soverom, installasjon av termostater, installasjon av bryter til varmtvannsbereder, installasjon av komfyrvakt, trekt ny jordingskabel til alle punkter, installasjon av downlights på bad, installasjon av taklamper i inngang og soverom, installasjon av spottskinne i stue og gang, installasjon av nye jordfeilautomater i sikringsskap.

⚠ Bad/wc er pusset opp med bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille, eller arbeid i etasjeskille av betong mellom boenheter/brannceller er søknadspliktig til Plan - og bygningsetaten dersom konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at minimumskravet er overholdt. Kontroll i sakspapirer til Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Baderom, i regi av tidligere eier
2020	Modernisering	Full elektrisk fornyelse av leiligheten med nye kurser, stikkontakter, varmefolie i gulv, smarte dimmere og termostat styrt via ELKO Smarthub. Kan styre lys og gulvvarme via mobilapp, i regi av tidligere eier
2025	Modernisering	Laminat i trapp

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2010. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags glass fra 2010 , samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 11 m² med imp. tregulv, stikkontakt, elektrisk markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Høyde på blomsterkasse er målt til ca. 61 cm. Dybde på blomsterkasse er målt til ca. 70 cm. Åpninger i underkant/rundt blomsterkasse er målt til ca. 10-14 cm. Høyde og dybde på blomsterkasse skal til sammen være på min. 1,4 meter. Høyde til underliggende balkong/terrasse/terreng er målt til ca. 2,66 m.

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.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

Tettesjikt under tregulv er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Ikke videre vurdert av takstmann.

Seksjonseier er ansvarlig for tilstand på tettesjikt på balkongen og kan bli pålagt å gjøre utskiftninger av styret.

Det opplyses i sameiets vedtekter følgende:
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Tilstandsrapport

Utskifting av slitebelegg og membran:
Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.

For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.

For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).

På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

Balkong/terrasse er kontrollert på synlige flater som er tilgjengelig fra boligen. Det vil si at det kan være avvik andre steder på bygningsdelen som evt. er synlig fra tilstøtende boliger/fellesdeler.

Det skal iht. Forskrift til avhendingslova kontrolleres følgende på utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger/verandaer og rekkverk
- om konstruksjonen er forsvarlig festet
- om det er svekkelser i forankring eller understøtting
- om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater
- undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting hvis den ligger over innredet rom.
- om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg.
- om tettesjiktet har skader.

Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere disse punktene på grunn av manglende adkomst og/eller manglende mulighet for destruktive inngrep i konstruksjoner tilstøtende til bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av usikkerhet vedrørende konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom, usikker ventilering eller lufting av yttertak/dekke mot underliggende boligrom og at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke mulig for takstmann og kontrollere om konstruksjonen har ventilering eller lufting da konstruksjoner er bygget igjen.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon for tettesjikt. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Punkt C.3 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for tettesjikt på tak/dekke til 18 år.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge for tiltak, for å unngå skader og sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil også kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet fremtidig slitasje og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak. Eldre tettesjikt har økende sannsynlighet for avvik desto eldre de blir.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sluk som ikke er tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Ref. NS3600 A.3.19.1

• Det er registrert åpninger i rekkverk som ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er registrert for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente informasjon/dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom. Feil oppbygging av konstruksjon på balkonger som ligger over boligrom kan føre til skader på nærliggende bygningsdeler.

• Membran/tettesjikt må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Tettesjikt som har passert 18 år betegnes etter tabell C.3 i NS 3600 som en usikker fremtidig funksjon. Eldre tettesjikt har økende sannsynlighet for lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner desto eldre tettesjiktet blir.

Tilstandsrapport

• Sluk på balkong/terrasse må gjøres tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Manglende mulighet for vedlikehold og kontroll kan føre til tett sluk som igjen kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner.

• For at rekkverk på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må åpninger i rekkverk og rundt rekkverk reduseres. iht. dagens forskrifter. Krav til åpninger i rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Rekkverk med for store åpninger fungerer, men kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

• For at rekkverk på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må dette heves. Krav til høyde på rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. For lavt rekkverk fungerer, men kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses av eier at ringeklokken utenfor dør inn til leiligheten fungerer ikke. Det er installert en trådløs enhet som erstatning, men denne er ikke godkjent av styret.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv består av fliser og 1-stavs eikeparkett. Normal bruksslitasje på innvendige gulvoverflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,37 meter.

Stedvis noen bruksmerker på vegg, ellers normal bruksslitasje på innvendige gulvoverflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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.

4. etasje:
Entré:
Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 9 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

3. etasje
Trapperom/gang:
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Ved kontroll ble det avdekket skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garantere at alle rom er uten avvik.

Tilstandsrapport

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.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3. etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NGU Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper mellom etasjer i tre med malte/lakkerte vanger og laminat i trinn. Rekkverkshøyde ved/i trapp er målt til ca. 90 cm. Åpninger i rekkverk ved/i trapp er målt til ca. 14 cm. Åpninger i trinn i trapp er målt til ca. 11 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i/rundt rekkverk i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger i rekkverk kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Åpninger mellom trinn i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger mellom trinn i trapp kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Det må monteres håndløper i trapp for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. Manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp kan i verste fall føre til fallskader/personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er av type slette innerdører m/malt karm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende feielist på dør til wc.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Innvendig dører med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det opplyses av eier at det ikke er observert noen skadedyr, eller fuktkrevende insekter i egen bolig. Det er ikke registrert noen skadedyr, eller fuktkrevende insekter av takstmann på befaring. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier og egne observasjoner på befaringsdagen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppheng, skoskap og veggskap i entré, bokhylle m/skuffer på et soverom og åpent garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere prospekt at bad/wc er rehabilitert i regi av tidligere eier i 2005. Det er foretatt bytte av sluk noe som ofte fører til brutt brannskille. Bryting av brannskille er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på våtrommet iht. punkt A.2.1.9.1 i NS 3600. Våtrommet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av våtrommets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet iht. NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil og mangler. Det er ikke synlige tegn til fuktskader i dag, men skader kan utvikle seg over tid og bli omfattende før de oppdages. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone. Dette er derimot ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader i vegg da instrumentet kun søker 2-3 cm. inn i konstruksjonen. Manglende utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svertesopp i silikonfuger. Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå/svarte misfarginger på en overflate. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten som utsettes for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes for å kunne endre tilstandsgrad. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling, forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner.

• Vask av silikonfuger med soppdrepende desinfeksjonsmiddel må utføres. Hvis dette ikke fjerner svertesoppen så må det foretas utskiftninger av silikonfuger. Svertesopp er ikke direkte farlig, men det kan påvirke luftveisrelaterte sykdommer og plager som astma eller andre allergier.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 3 mm. Fallforhold under badekar er ikke målt grunnet manglende tilgang. Avstand fra terskel til sluk ved servant er ca. 1,2 m.

Fallforhold på bad vurderes opp mot TEK 17 iht. punkt A.2.1.1 i NS 3600.
TEK-17 § 13-15, preaksepterte løsning: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, evt. videreføring av fall dersom dusjen er forskjøvet. Nedsenket dusjsone på minst 10 mm. skal ha fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt. Evt. fall til sluk på 1:100 på hele gulvet, også utenfor dusjsone. Ved manglende 1:100 fall på hele gulvet skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på mist 25 mm. mot alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, jf. figur 1, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende dokumentasjon på oppbrett av membran på vegg og ved terskel/dør ved manglende 1:100 fallforhold på gulvet. TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

• For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

• Våtrommet kan fungerer tilfredsstillende selv om det mangler dokumentasjon oppbrett av membran på vegg/terskel. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan allikevel føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom. Dette gjelder spesielt ved vannsøl, overflødig vann, eller lekkasjer fra sanitærutstyr. Det anbefales årvåkenhet ved bruk av våtrommet. For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett på vegg/terskel dokumenteres, eller så må fallforhold til sluk økes til 1:100.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Blücher-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er en lekkasjespalte fra innbygget badekar og ut i mot sluk, det er usikkert om det er sluk under badekar. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommet, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon med begrenset mulighet for kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, dette er ikke forelagt takstmann. Membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av det som er synlig, samt alder/usikker fremtidig funksjon iht. tabell C.1 i NS 3600.

Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dør og gjennomføringer iht.

Tilstandsrapport

forskrift og NS 3600. Dette på grunn av manglende/ikke synlig oppbrett av vanntett sjikt, og/eller at dette er skjult av feielist, mansjetter eller andre installasjoner. Ved manglende/ikke synlig oppbrett av vanntett sjikt vil målinger utføres ved gulv.

Takstmann er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon for membran. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.1 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for smøremembran til 15 år og 20 år for løstliggende banemembran under påstøp.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell (25 mm.) fra toppen av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og/eller ved døråpning. Hvis evt. oppbrett av vanntett sjikt ved terskel/døråpning/rørgjennomføring ikke er synlig måles høydeforskjell fra toppen av flis.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Tettesjikt som har passert 15 år (vegg) og 20 år (løstliggende banemembran under påstøp) betegnes etter NS 3600 som en usikker fremtidig funksjon.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge for tiltak, for å unngå skader og sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil også kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet fremtidig slitasje og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak. Eldre tettesjikt har økende sannsynlighet for lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner desto eldre tettesjiktet blir.

• For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av vanntett sjikt ved dør og/eller gjennomføringer i vanntett sjikt etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av vanntett sjikt ved dør og/eller gjennomføringer kan føre til at vann kan trenge inn i konstruksjonen og føre til vannskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, innfliset speil, innfliset badekar m/dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc. Ref. NS 3600 punkt A.2.3.4.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende lufting av innebygget badekar.

Innbygging av bade- eller dusjkar medfører som regel et lukket hulrom under karet. Hulrommet må ha minst én lufte-rist/inspeksjonsluke på 200 mm x 200 mm for luf-ting og drenering. For å få gjennomlufting må det være lufterist ved hver ende av karet. Hvis det er plassert sluk i hulrom skal sluket alltid være tilgjengelig for rensing og vedlikehold. Dersom sluket blir liggende under innebygget kar, må det derfor lages tilstrekkelig stor inspeksjonsluke slik at man kan komme til sluket for rensing. ref. BVN 43.105 Innbygging av bade- og dusjkar.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på tettesjikt for inn bygget sisterne som angitt i A.2.1.9.1, TG 0.

Konsekvens/tiltak
• Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

• Det må monteres minst én lufte-rist/inspeksjonsluke på 200 mm x 200 mm for luf-ting og drenering av innebygget badekar. For å få gjennomlufting bør det være lufterist ved hver ende av karet. Uten tilstrekkelig lufting kan fuktighet samle seg under/rundt badekaret og gi ideelle forhold for muggvekst.

• Dokumentasjon på membran/tettesjikt som samsvarer med punkt A.2.1.9.1 i NS 3600 må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Dokumentasjon på tettesjikt i konstruksjonen er viktig for å sikre at tettesjikt er utført korrekt. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen kan dette føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv hvis tettesjik ikke er utført iht. forskrifter.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 7 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til våtrommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det blåser ut av avtrekksventil, ved bruk av kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator med egen motor er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg noe som skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Spalte i nedre del av dør til bad bør etableres/økes til min. 10 mm. under hele dørbladet for å tilfredsstille krav til tilluft til våtrommet. Uten tilstrekkelig tilluft inn på våtrommet blir sirkulasjonen/ventilasjonen begrenset, noe som hindrer effektiv fjerning av fuktighet etter dusjing eller bading. Dette kan føre til kondens på vegger, tak, og speil, samt over tid skape grobunn for muggsopp.

• Elektrisk styrt kjøkkenventilator må frakobles kanal for felles ventilasjon for at tilstandsgrad på dette punktet kan endres. Elektrisk styrt vifte som er tilkoblet et ventilasjonsanlegg vil skape ubalanse i systemet ved at viften tilfører mer luft inn i systemet en det er beregnet for. Dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssystemet som igjen vil føre til at øvrige rom i leiligheten får uønsket luft ut av avtrekksventiler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktsøk i gipsplate, eller fuktmålinger i trevirke med Protimeter MMS2 med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte høyglansfronter, laminat benkeplate, 1 ½ underlimt kompositt oppvaskkum m/benkebeslag, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under overskap/kjøkkenventilator.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål m/kanal tilkoblet borettslagets/sameiets sentrale ventilasjonssystem. Kjøkkenventilator er ikke tilpasset sentralavtrekk og det anbefales evt. å bytte denne til en som er tilpasset sentralavtrekk hvis denne løsningen er godkjent i borettslaget/sameiet.

Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av kjøkkenventilator som ikke er tilpasset mekanisk sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenventilator må byttes til en som er kompatibel med det mekaniske ventilasjonssystemet i bygget for å få tilstandsgrad 1. Kjøkkenventilator som har egen motor kan skape ubalanse i det sentrale ventilasjonssystemet i bygget. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget/sameiet/selskapet for informasjon vedrørende en kompatibel kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom består av vegghengt wc, servant og speil.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc. Ref. NS 3600 punkt A.2.3.4.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på tettesjikt for inn bygget sisterne som angitt i A.2.1.9.1, TG 0. Ref. NS 3600 A.2.3.4

Konsekvens/tiltak

• Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

• Dokumentasjon på membran/tettesjikt som samsvarer med punkt A.2.1.9.1 i NS 3600 må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Dokumentasjon på tettesjikt i konstruksjonen er viktig for å sikre at tettesjikt er utført korrekt. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen kan dette føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv hvis tettesjik ikke er utført iht. forskrifter.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har mekanisk/forsert avtrekksventilasjon. Luftespalte under dør er målt til ca. 1-7 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til toalettrommet. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det blåser ut av avtrekksventil, ved bruk av kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator med egen motor er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg noe som skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Spalte i nedre del av dør til toalettrommet bør etableres/økes til min. 10 mm. under hele dørbladet for å tilfredsstille krav til tilluft. Uten tilstrekkelig tilluft inn på toalettrommet blir sirkulasjonen/ventilasjonen begrenset, noe som hindrer effektiv fjerning av fuktighet/lukt.

• Elektrisk styrt kjøkkenventilator må frakobles kanal for felles ventilasjon for at tilstandsgrad på dette punktet kan endres. Elektrisk styrt vifte som er tilkoblet et ventilasjonsanlegg vil skape ubalanse i systemet ved at viften tilfører mer luft inn i systemet en det er beregnet for. Dette vil føre til overtrykk i ventilasjonssystemet som igjen vil føre til at øvrige rom i leiligheten får uønsket luft ut av avtrekksventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
PVC vannrør og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på vanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken. Hvis rør til kjøkken inngår i rør-i-rør vannsystemet så er det ikke noe synlig tetting mellom varerør og vannrør.

Tilstandsrapport

Toalettrom:
Skjult rør-i-rør vannsystem.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem.

Vannskap for rør-i-rør vannsystem i boligen er plassert i rørkasse på toalett.

Stoppekran er lokalisert i rørkasse på wc og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon for vannrør i kobber. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.5 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for Loddede/klemte kobberrør til 33 år.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge for tiltak, for å unngå skader og sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil også kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet fremtidig slitasje og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak. Eldre vannrør har økende sannsynlighet for avvik desto de blir.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av feil utførelse av rør-i-rør-systemer, det mangler merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig montering av rør-i-rør vannsystem. Vannrør er ikke festet/klamret i rørkasse.

Konsekvens/tiltak
• For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør i kobber byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Manglende merking av rørkurser kan føre til at det blir vanskelig å lokalisere hvor en evt. lekkasje på rør-i-rør vannsystemet stammer fra.

• Vannrør må festes iht. monteringsanvisning for at tilstandsgrad skal kunne endres. Manglende innfestning av vannrør kan føre til bevegelse av vannrør ved bruk av vanninstallasjoner som igjen kan avgi lyd. Det er også vanskelig og evt. skifte vannrør i rør-i-rør vannsystem som ikke er festet riktig.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i PVC/plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen og det anbefales derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon for ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet). Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.5 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for ABS plastrør til 33 år.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge for tiltak, for å unngå skader og sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil også kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet fremtidig slitasje og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak. Eldre avløpsrør har økende sannsynlighet for avvik desto de blir.

Konsekvens/tiltak
• For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes. Eldre avløpsrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad, wc, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Kjøkkenventilator er tilkoblet felles ventilasjonskanal og blokkerer denne. Det anbefales å reetablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for boligventilasjon er satt til byggeår, dagens krav er ikke videre vurdert og tilstandsgrad er satt iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende/fravær av overstrømningsventiler mellom alle rom med tilluft og avtrekk. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon på kjøkken. Det er montert en kjøkkenventilator med egen motor som ikke er tilpasset mekanisk felles ventilasjonsanlegg. Dette blokkerer ventilasjon på kjøkken. Ref. A.2.12.2 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Spalte i nedre del av dører i boligen bør etableres/økes til ca. 10 mm. for å tilfredsstille krav til overstrømning mellom rom. Manglende/ikke tilfredsstillende overstrømning mellom rom med tilluft og avtrekk vil begrense gjennomstrømning av luftmasser og svekke boligventilasjon. Dette vil føre til dårligere innerklima.

• For å få endret tilstandsgrad det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Dagens kjøkkenventilator bør erstattes med en som er beregnet for felles ventilasjonsanlegg. Manglende/ikke tilfredsstillende boligventilasjon og tilluftsventiler vil kunne føre til høy luftfuktighet i leiligheten og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i rørkasse på toalettrom. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det opplyses av eier at det er utført full elektrisk fornyelse av leiligheten med nye kurser, stikkontakter, varmefolie i gulv, smarte dimmere og termostat styrt via ELKO Smarthub. Kan styre lys og gulvvarme via mobilapp. Ble utført av forrige eier i 2020. Arbeid er utført av El Kraft Elektro AS.

Automatsikring i sikringsskap. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Det opplyses av eier den ene lysbryteren på «barnerommet» er byttet. Denne er ikke lenger styrt av Smart HUB.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av El Kraft Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Samsvarserklæringen omfatter:
Installasjon av ny kurs 15 A til ovn, installasjon av ny kurs 15 A til oppvaskmaskin, installasjon av ny kurs 15 A til varmtvannsbereder, installasjon av ny kurs 15 A til kjøkken, installasjon av nye dimmere til alle rom, installasjon av nye stikkontakter til alle rom, montering av varmekabel i entré, montering av varmefolie i gang, stue og soverom, installasjon av termostater, installasjon av bryter til varmtvannsbereder, installasjon av komfyrvakt, trekt ny jordingskabel til alle punkter, installasjon av downlights på bad, installasjon av taklamper i inngang og soverom, installasjon av spottskinne i stue og gang, installasjon av nye jordfeilautomater i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for hele eller deler av et elektrisk anlegg er først og fremst et dokumentasjonsavvik, men det kan også medføre usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter og om det er utført av en registrert elektroinstallatør. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan være vanskeligere å avdekke. Dersom en evt. kontroll avdekker feil, kan det medføre kostnader til utbedring og dokumentasjon. Kjøper av boligen må påregne en viss usikkerhet knyttet til utførelsen av de delene av anlegget som mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.

Boligen har hatt flere eiere etter dokumentasjonskravet tredde i kraft i 1999, og det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat (min. 6 kg) eller brannslange.

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

Vurdering av avvik:
• Bad/wc er pusset opp med bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille, eller arbeid i etasjeskille av betong mellom boenheter/brannceller er søknadspliktig til Plan - og bygningsetaten dersom konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at minimumskravet er overholdt. Kontroll i sakspapirer til Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om brannskille er brutt og det anbefales ytterligere undersøkelser. Ikke tilfredsstillende branntetting kan føre til spredning av brann og røyk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det opplyses av eier at leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovn på et soverom, varmefolie i trapperom/gang, begge soverom og stue/kjøkken, samt varmekabler i entré og på bad. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert åpninger i rekkverk som ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er registrert for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

• Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

• Dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid som er utført av El Kraft Elektro AS er fremvist. Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på øvrig elektrisk arbeid i boligen. Det vil si at det kan være utført arbeid på øvrig elektrisk anlegg av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Samsvarserklæringen omfatter:
Installasjon av ny kurs 15 A til ovn, installasjon av ny kurs 15 A til oppvaskmaskin, installasjon av ny kurs 15 A til varmtvannsbereder, installasjon av ny kurs 15 A til kjøkken, installasjon av nye dimmere til alle rom, installasjon av nye stikkontakter til alle rom, montering av varmekabel i entré, montering av varmefolie i gang, stue og soverom, installasjon av termostater, installasjon av bryter til varmtvannsbereder, installasjon av komfyrvakt, trekt ny jordingskabel til alle punkter, installasjon av downlights på bad, installasjon av taklamper i inngang og soverom, installasjon av spottskinne i stue og gang, installasjon av nye jordfeilautomater i sikringsskap.

• Bad/wc er pusset opp med bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille, eller arbeid i etasjeskille av betong mellom boenheter/brannceller er søknadspliktig til Plan - og bygningsetaten dersom konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at minimumskravet er overholdt. Kontroll i sakspapirer til Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• For at rekkverk på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må åpninger i rekkverk og rundt rekkverk reduseres. iht. dagens forskrifter. Krav til åpninger i rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Rekkverk med for store åpninger fungerer, men kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

• For at rekkverk på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må dette heves. Krav til høyde på rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. For lavt rekkverk fungerer, men kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

• Åpninger i/rundt rekkverk i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger i rekkverk kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Åpninger mellom trinn i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger mellom trinn i trapp kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Det må monteres håndløper i trapp for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. Manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp kan i verste fall føre til fallskader/personskader.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for hele eller deler av et elektrisk anlegg er først og fremst et dokumentasjonsavvik, men det kan også medføre usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter og om det er utført av en registrert elektroinstallatør. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan være vanskeligere å avdekke. Dersom en evt. kontroll avdekker feil, kan det medføre kostnader til utbedring og dokumentasjon. Kjøper av boligen må påregne en viss usikkerhet knyttet til utførelsen av de delene av anlegget som mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.

Boligen har hatt flere eiere etter dokumentasjonskravet tredde i kraft i 1999, og det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om brannskille er brutt og det anbefales ytterligere undersøkelser. Ikke tilfredsstillende branntetting kan føre til spredning av brann og røyk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

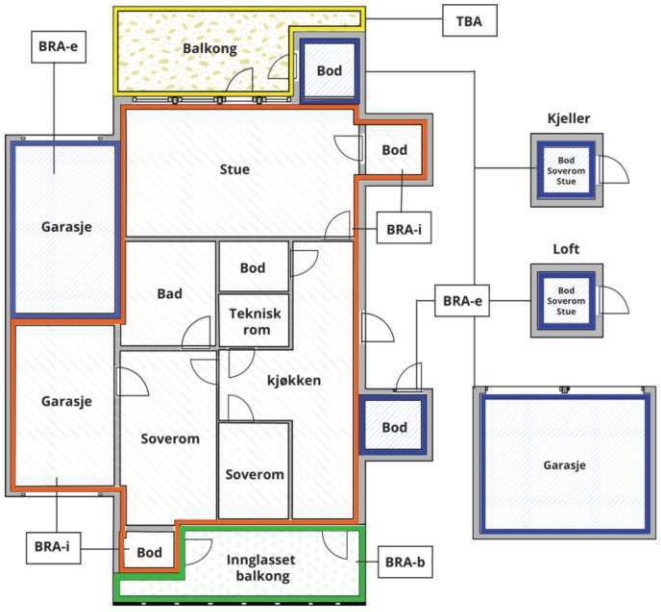
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	5			5	
3. etasje	73			73	11
Kjellerbod		2		2	
SUM	**78**	**2**			**11**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/trapperom		
3. etasje	Trapperom/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 1/3 av bod på etasjeplan (4. etg.) som bod deles med naboer. Boden er på ca. 3,1 m².

Kjellerbod på ca. 1,9 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA-i), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 4,6 m² i 4. etg. og 72,8 m² i 3. etg. og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger i boligen er listet opp under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: 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.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Stian Aass	Takstingeniør
	Nicolay Møglestue Beldring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	117		60	37086 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 12 E

Hjemmelshaver
Solveig Marit Magnadottir og Nicolay Møglestue Beldring

Kommentar
Sameiet eier også eiendommen med Gnr. 75 Bnr. 1075 på 18 863 m².

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-5487 Sameiet Grefsen Terrassehus	1 / 413	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	971493658

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje - og 4. etasje over garasjeplan av totalt 10 etasjer.

Leiligheten består av:
4. etasje med entré/trapperom.
3. etasje med trapperom/gang, bad/wc, wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 11 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, fliser og 1-stavs eikeparkett på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte høyglansfronter og flislagt bad.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 1/3 del av bod i 4. etasje, 1 stk. kjellerbod, biloppstillingsplass, bruk av felles sameiestue, fellesvaskerier, sykkelboder, skismørerom, egen fotballbane og to egne tennisbaner.

Leiligheten ligger på Grefsen med kort vei til offentlig kommunikasjon, samt barnehage i bygget og skole. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i nærliggende Maridalen og Lillomarka. Boligen disponerer felles grøntareal foran blokkene med sittegrupper samt lekeapparater for barn og er skjermet og barnevennlig innenfor sameiets grenser.

Sameiet består av 360 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjenesteleilighet), trimrom og en sameiestue mm.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
2025–2026 Oppfølging og ferdigstillelse av markiseprosjektet, oppgradering av ladeanlegg for elbil, feilretting av garasjebelysning, kartlegging av brannsikkerhet, tilstandsvurderinger av fasader og tekniske installasjoner, dronefotografering og dokumentasjon av bygningsmassen samt oppfølging av dører, callinganlegg og tekniske feil (styreperioden juni 2025–mai 2026), 2025 terrasserehabilitering og utskifting av markiser omtalt som større drifts- og vedlikeholdskostnader i regnskapsåret 2025, 2025 frivillig utskifting av solskjerming på luftebalkongene i 10. etasje til styregodkjente zip-screens, benyttet av flere seksjonseiere, 2025 brannsikkerhetsrapport for bygget lagt frem og presentert på årsmøtet 2025, 2024 obligatorisk utskifting av samtlige markiser langs fasaden, 2021–2023 større rehabiliteringsprosjekt med PA Entreprenør AS (kontrakt inngått 2020) i tre delkontrakter: SGT1 betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner), SGT2 asfalt og SGT3 parkanlegg, inkludert katodisk beskyttelse (KB-anlegg).Kilde for informasjon Kilde: Innkalling til ordinært årsmøte 03.06.2026 (styrets årsrapport og årsregnskap 2025); Protokoll fra ordinært årsmøte 03.06.2026; Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 25.06.2026. For ytterligere informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP4828319			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde

Forutsetninger

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 fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen 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 evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. NS 3940, 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 da dette krever destruktive inngrep i konstruksjoner. 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.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260133
Addresse	Grefsenkollveien 12E		
Postnr.	0490	Sted	OSLO
Selgers navn	Nicolay Beldring		
Selgers navn	Solveig Marit Magnadottir		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP4828319

Våtrom

Initialer selger:
N B
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier fikset og flyttet hovedstoppekran i 2020. Ingen dokumentasjon utenom kvittering fra forrige eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Oslo Bad AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N B
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvavretting ble utført i 2020 av forrige eier. Firma: Oslo Gulvavretting AS

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier utførte full elektrisk fornyelse av leiligheten med nye kurser, stikkontakter, varmefolie i gulv, smarte dimmere ogtermostat styrt via ELKO Smarthub. Kan styre lys og gulvvarme via mobilapp.Dette ble gjort i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra elektriker og avtaleinngåelse

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I regi av sameiet: Betongarbeid på hele garasjeanlegget og området rundt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

PA Entreprenør

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet eier en større tomt bak blokka som vurderes solgt, men er ikke vedtatt. Viser til årsmøteprotokoll for merinfo

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvar for membran på egen terrasse.Den er byttet. Usikker på årstall dette ble gjort.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Restarbeidet med hageanlegget etter tvisten med PA Entreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tvist med PA entreprenør i forbindelse med arbeidene i garasjeanlegget og hageanlegget rundt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Sameiet har Norgespris.A-konto strøm i sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

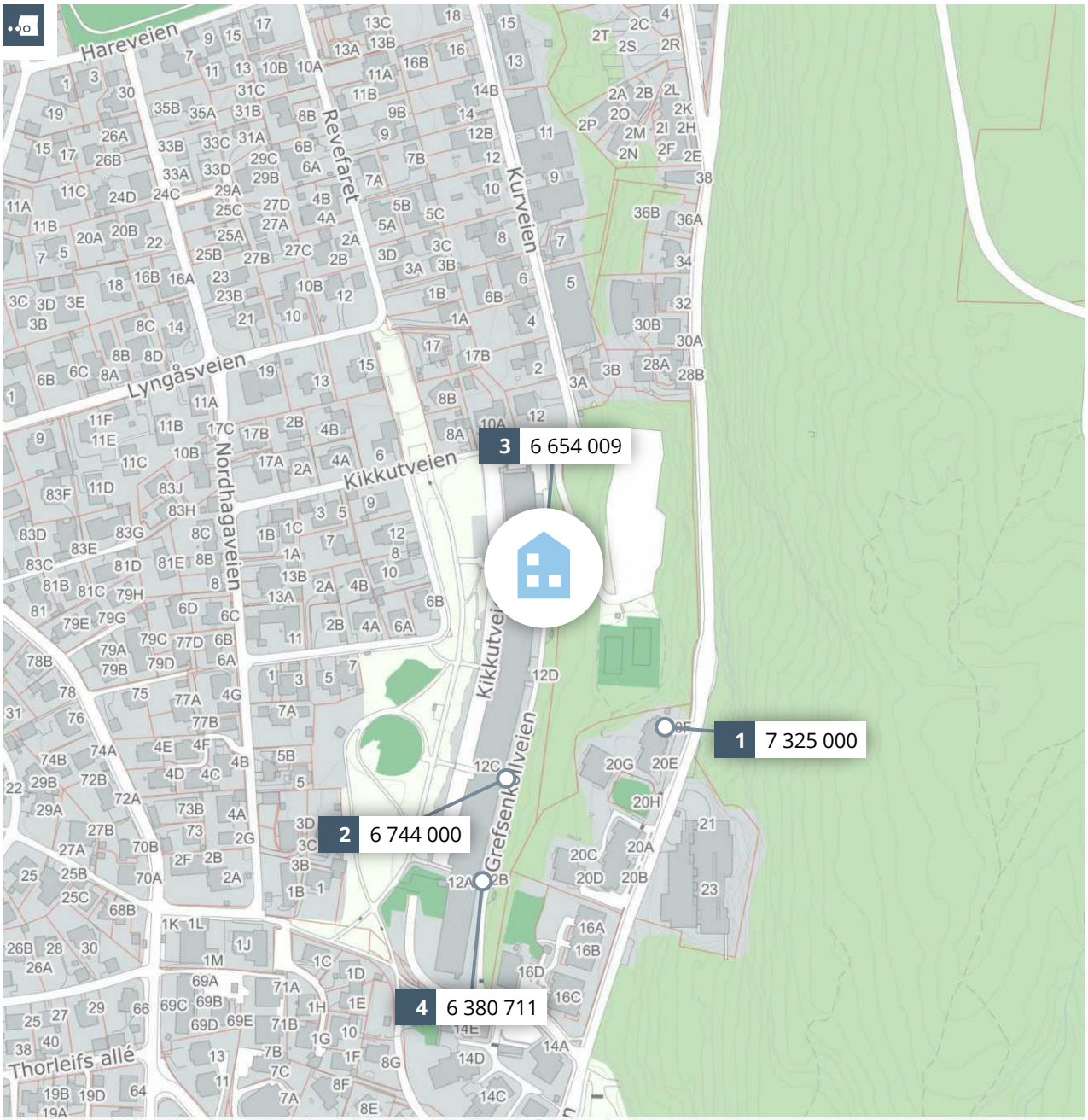
Dato 06.10.2026

Signert av *Nicolay Beldring*

Signert av *Solveig Marit Magnadottir*

Initialer selger:
N B
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 12 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 17.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 75 BNR 117 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

7 000 000

220 000	7 220 000	90 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	6 155
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

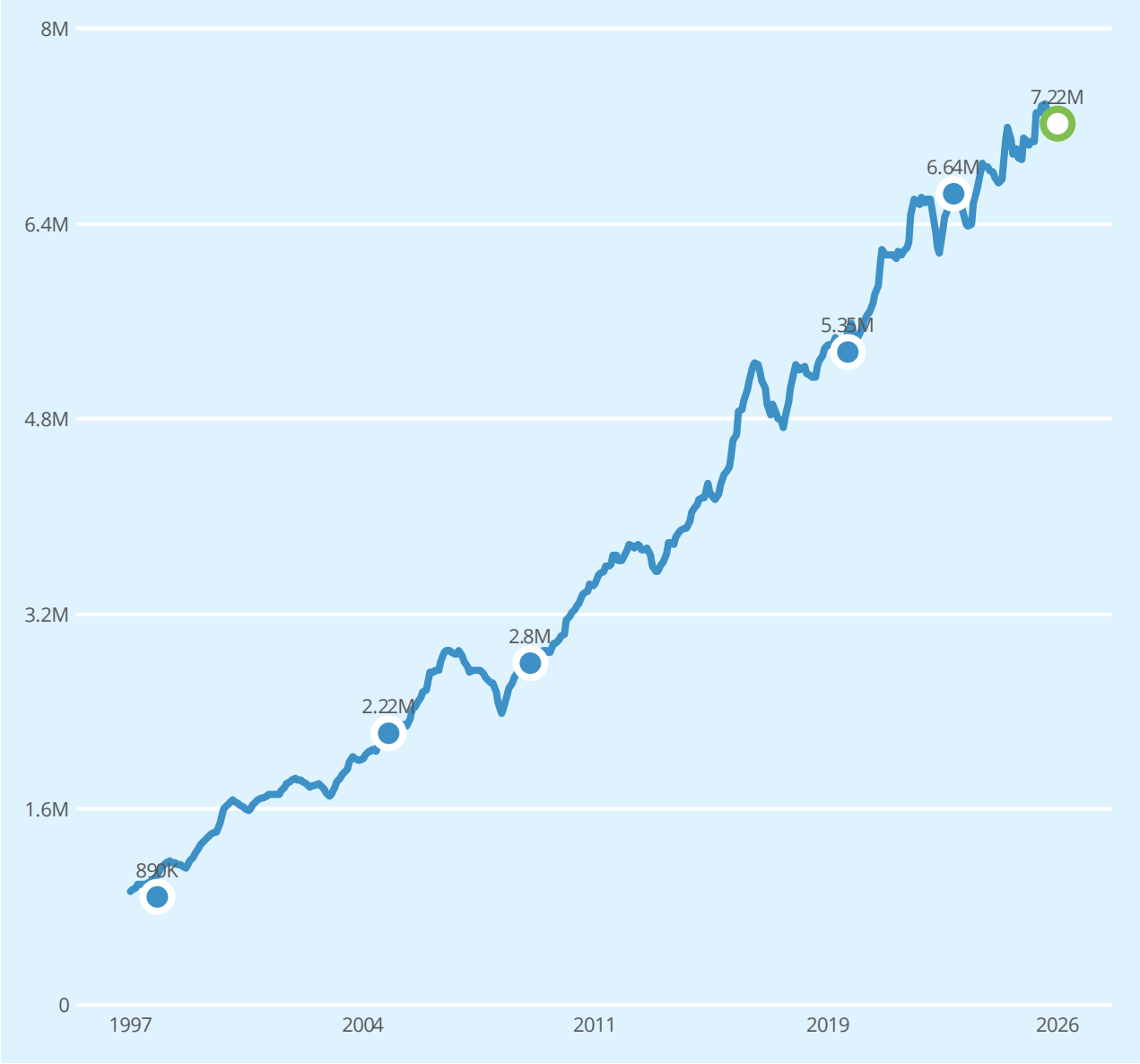
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenkollveien 20 F				01.08.2025	7 500 000	**7 325 000**	0	7 325 000	**92 722**
	79 m²	1985	2. etg	2 sov						
2	Grefsenkollveien 12 C				25.10.2024	6 950 000	**6 500 000**	244 000	6 744 000	**72 516**
	93 m²	1973	2. etg	2 sov						
3	Grefsenkollveien 12 E				24.02.2026	5 300 000	**6 425 000**	229 009	6 654 009	**84 228**
	79 m²	1975	3. etg	2 sov						
4	Grefsenkollveien 12 B				25.09.2025	6 200 000	**6 150 000**	230 711	6 380 711	**81 804**
	78 m²	1972	4. etg	2 sov						

- Solrik og vestvendt terrasse på 11 kvm med hyggelig utsikt grønne fellesarealer og nærområdet.
- Romslig stue med plass til både spisegruppe og sofaseksjon med tilhørende møblement.
- Kjøkken fra 2020 i åpen løsning mot stuen.
- Flislagt bad fra 2005 med badekar.
- Separat toalettrom.
- Vesentlig oppgradert i 2020 med bl.a. avretting av gulv og énstavs parkett med varmefolie, helsparklet og malt vegger, oppgradert det elektriske med bl.a. smarthusstyring av lys og varme
- Alle vinduer og balkongdør fra 2010
- Garasjeplass med elbillader.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.05.2023	15.05.2023	17.08.2023	6 750 000	6 450 000	193 000	6 643 000
27.12.2019	07.01.2020	05.02.2020	4 950 000	5 330 000	15 566	5 345 566
20.11.2009		20.11.2009	-	2 800 000	-	2 800 000
26.05.2005		26.05.2005	-	2 220 000	-	2 220 000
18.12.1997		18.12.1997	-	890 000	-	890 000

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

9.8M
9.5M
9 245 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

7.0M
6 912 000 Salgspris i snitt
6 850 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 028 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

96 847 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

90 250 Grefsenkollveien 12 E
Totalpris 7 220 000

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365277**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80897995**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **60**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **189,25**

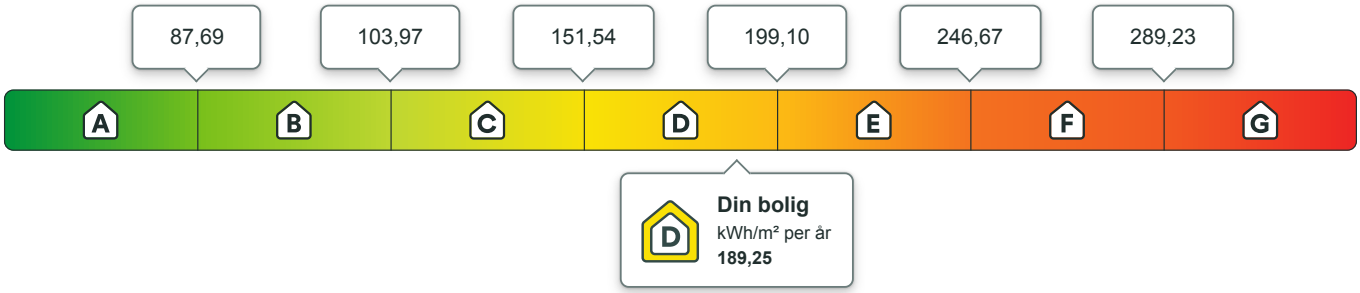
Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 761,32	**189,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015, 24.04.2019, 27.04.22, 16.03.2024, 04.06.2024 og oppdatert senest på ordinært årsmøte 03.06.2025.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, borring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

Ihht. årsmøtevedtak 03.06.2025 forbys alle aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk. Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader påført vegger og vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returkontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

8. Sikkerhet i sameiet

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Røyking på terrasser

Iht årsmøtevedtak av 04.06.2024 forbys røyking på, eller i tilknytning til balkong, mellom kl. 23:00 og 07:00, dersom dette er til ulempe for nabo.

13. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

Unntatt fra regelen er leiligheter i 1. etasje. Disse har ikke markiser/terrasser under seg, og bør gis mulighet for skjerming mot innsyn.

Blomsterkasser skal til enhver tid stelles og trimmes slik at ugress ikke er synlig fra avenyen. Blomsterkassen og området under, skal regelmessig rengjøres for mose og annet synlig smuss. Av hensyn til sikkerhet bør det ikke rengjøres på utsiden/fasadesiden av blomsterkassen.

14. Markiser på terrasse og luftebalkong

Seksjonseierne har ansvar for at markiser på egen terrasse og luftebalkong er i god stand. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte markiseduk og/eller stativ dersom disse vurderes å være til betydelig sjenanse for naboer og fellesskapet.

15. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

16. Forholdet til andre regler og instrukser

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

17. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

18. Varsling

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til servicetekniker eller styrekontoret. Beredskapsgruppen varsles utenfor arbeidstid.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260133 . Vår ref.: 5487-1-060 Dato: 30.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Beldring, Nicolay Møglestue
Medeier:	Magnadottir, Solveig Marit
Leilighetsnummer:	060
Adresse:	Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	60
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4828319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Innbetalingen til fondet startet 01.01.2006. Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles på styrekontoret. E-postadresse: styrekontor@grefsenterrassehus.no. Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret. En garasjeplass følger hver seksjon, leie er inkludert i fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at sameiet har brenselavregning. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember/januar. Selger og kjøper må lese av strømmen ved overtagelse. Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen til gode/skyldig beløp kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi tar forbehold om skyldig beløp for tidligere perioder. Avlesningsskjema ligger på www.grefsenterrassehus.no. Vedlikeholdsprosjekter: se vedlikeholdsplan i årsberetningen. Selskapets hjemmesider www.grefsenterrassehus.com I forbindelse med visning er det forbudt å offentliggjøre koden av hensyn til sameiets sikkerhet og for å hindre at uvedkommende slipper inn. Eiendomsmeglere som offentliggjør den hemmelige koden på visningsskilt utenfor blokken kan ilegges bot på kr 5 000,-. Dette er hjemlet i styrevedtak av 19. oktober 2006. Se innkalling til årsmøtet, hvor det fremkommer informajson om pågående/planlagte prosjekter, og låneopptak i forbindelse med dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	69 310 855,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	6 782 330,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 155,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	893,60	
Markiser	130,00	
Kabel-TV	439,00	
Vedlikeholdsfond	314,64	
Felleskostnader	4 378,00	

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	477,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 189,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	237 907,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	200 030,88
Kapitalkostnader:	1 439,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	18 892,30
Kapitalkostnader:	134,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 923,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Skarbø pr. e-post: geir.skarbo@obos.no eller telefon: 22 86 82 72.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arnt Egil Andreassen, e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 23:59 og lukker 10. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:00 , Sameiestua.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Om avviklingen av årets møte
Også i år vil årsmøtet avvikles som et hybrid årsmøte. Det innebærer at det først avholdes et fysisk beboermøte hvor sakene på agendaen kan drøftes i plenum, før selve avstemningen gjennomføres digitalt i Vibbo.

Styret gjennomførte i forkant en uforpliktende beboerundersøkelse om ønsket møteform. 93 % av de som svarte ønsket mulighet for digital avstemning, mens kun 6 % ønsket et rent fysisk møte uten digital deltakelse. Alternativet som fikk klart flest stemmer var fysisk beboermøte kombinert med digital avstemning. I år vil møtet imidlertid gjennomføres uten videooverføring.

• Beboermøtet avholdes på sameiestua tirsdag 3. juni kl. 18.00. Møteslutt er satt til senest kl. 21.30.
• Det digitale årsmøtet og avstemningen åpner samme kveld kl. 23.59 i Vibbo.
• Eventuelle «benkeforslag» må leveres skriftlig til møteleder senest innen beboermøtets slutt.
• Avstemningen avsluttes 10. juni kl. 23.59.

For sameiere som ikke kan eller ønsker å stemme digitalt, vil det også være mulig å stemme på papir. Stemmeseddel finnes bakerst i innkallingen og leveres i brevsprekken på styrekontoret.

Styret erfarer at denne møteformen fungerer godt og bidrar til høy deltakelse og mer inkluderende prosesser. På det meste har nærmere 300 av 360 sameiere deltatt i avstemningene.

Har du spørsmål eller behov for hjelp til deltakelse eller gjennomføring, vennligst ta kontakt med styret.

Eierseksjonsloven åpner for at minst to seksjonseiere, med signatur fra minst 10 % av de stemmeberettigede, kan kreve at møtet gjennomføres som et rent fysisk møte uten digital avstemning. Frist for å fremme slikt krav er tirsdag 27. mai. Det må leveres én samlet liste med 42 signaturer, seksjonsnummer og navn på juridisk eier i blokkbokstaver.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag
6. Ekstraordinært styrehonorar
7. Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering
8. Orientering om mulig salg av baktomta
9. Tvisten med PA Entreprenør
10. Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder
11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser
12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje
13. Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)
14. Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer
15. Valg av medlemmer til valgkomité
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arnt Egil Andreassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

Forslag til vedtak

Arne Martin Bech er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling samt resultat for regnskapsåret.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det vises i denne forbindelse særlig til omtalen under punktet om arbeidskapital.

Vesentlige avvik fra budsjett

Sameiets driftsinntekter utgjorde kr. 22 547 853,- mot budsjettert kr. 22 100 000,- hvilket gir et positivt avvik på kr 447 853,- Styret vurderer avviket som ikke vesentlig.

Driftskostnadene utgjorde kr 16 767 058,- mot budsjettert kr. 15 145 000,- tilsvarende et negativt avvik på kr. 1 622 058,-

Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder terrasserehabilitering og utskifting av markiser.

Finanskostnadene ble kr. 388 201,- høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak låneopptak og endrede rentebetingelser i 2025.

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle avdrag på langsiktig gjeld ved vurderingen av resultatdisponeringen.

Arbeidskapital og likviditet

Sameiets arbeidskapital, definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, utgjorde per 31.12.2025 kr. -9 188 995,-

Den negative arbeidskapitalen skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandøren PA Entreprenør AS vedrørende sluttoppgjør etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2021–2023. Som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet har sameiet tilbakeholdt deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Tvisten har medført betydelig kortsiktig leverandørgjeld, og sameiet har per balansedagen ikke tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan å finansiere forpliktelsene gjennom låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

Det foreligger per dags dato ingen bindende lånetilsagn, da tidspunktet for en eventuell betaling fortsatt er usikkert. Styret vurderer løpende aktuelle finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne oppfylle sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med utgangspunkt i ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er, så langt tilgjengelige estimater foreligger, tatt høyde for forventede prisøkninger innen drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

• Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.

• Fra 01.01.2026 ble innbetaling til vedlikeholdsfond økt med 3,16 % i henhold til konsumprisindeksen (KPI).

• Fra 01.04.2026 ble kostnader til kabel-TV og internett økt med kr 40 per måned.

• Fra 01.04.2026 ble akontoinnbetaling for strøm redusert med 20 %.

For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet. For detaljer; se komplett regnskap ved å klikke lenken "5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf". Evt. se side 22-29 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf
2. 5487 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2025, var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (3,6 %), utgjør dette i år kr. 502.940,-.

NB! Det har kommet benkeforslag i saken fra seksjonseier Kjell Kalgraff. Forslaget er pålydende kr. 516.000,-. For detaljer; klikk vedlegget "Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf" evt. se side 33 dersom du leser innkallingen på pdf/papir.

Styrets innstilling
Sameiet har en tradisjon for å legge til grunn KPI (3,6%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 502.940,-.

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 13.060,- til kr. 516.000,- ser styret på som en hyggelig gest, men styret fastholder egen beregning.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag
- Mot Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: 502.940,-
2. Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Vedlegg

3. Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er stevnet av PA for krav som styret mener er uberettigede, med en samlet verdi på ca. 10 MNOK. Oppfølgingen av saken har medført en betydelig arbeidsbelastning og merarbeid for flere av styrets medlemmer, anslått til over 100 timer totalt. Arbeidet ansees å ligge utenfor ordinært styrearbeid og har i stor grad blitt utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid, med påfølgende bortfall av egen inntekt.

I tillegg til dette har stengingen av styrekontoret i en periode på ca. seks måneder medført økt arbeidsbelastning med administrative oppgaver for styrets medlemmer.

Styret mener det er rimelig å vurdere et samlet ekstraordinært tilleggshonorar som kompensasjon for det dokumenterte merarbeidet knyttet til de to ovennevnte forhold. Stengingen av styrekontoret har gitt betydelig reduserte lønnsutgifter for sameiet i perioden. Det foreslås at tilleggshonoraret dekkes innenfor disse besparelsene.

Styret ber samtidig om en forhåndsgodkjenning for kompensasjon for videre arbeid med entreprenørtvisten, dersom det blir nødvendig.

Forslag til vedtak
Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

Sak 7

Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 ga styret fullmakt til en behovsprøvd økning av stillingsprosenten for administrativ leder, som en prøveordning frem til årsmøtet 2026. Intensjonen med vedtaket var å avlaste styret for operativt arbeid og bidra til mer effektiv daglig drift av sameiet.

Kort tid etter at stillingsøkningen ble gjennomført, ble styrekontoret midlertidig stengt grunnet fravær. I perioden har administrativ tilgjengelighet i hovedsak vært ivaretatt via telefon og digitale kanaler.

Styrekontoret har i perioden ikke vært bemannet med faste åpningstider. For beboerne har det medført redusert tilgjengelighet til den administrative funksjonen, og for styrets del har det medført økt arbeidsbelastning i perioden.

Det positive med situasjonen er at den har gitt styret bedre og førstehåndsinnsikt i hvilke administrative oppgaver som faktisk må løses, hvordan disse kan organiseres, og hvilket reelt ressursbehov sameiet har. I perioden har styret gjennomgått administrative oppgaver og organisering med sikte på å avklare faktisk behov og hensiktsmessige løsninger.

I perioden har styret gjennomført en rekke effektiviseringstiltak, blant annet:

- Servicetekniker Jon Arild Sæther (JAS) har blitt sameiets førstelinjekontaktpunkt for interne og eksterne henvendelser.
- JAS har fått innføring og opplæring i administrasjon av sameiets digitale systemer og tjenester.
- JAS har tatt over oppfølging av sameiets forsikringssaker
- Styret har tatt i bruk Klverktøy i kommunikasjon, konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting, kontraktsarbeid og leverandørdialog, noe som har gitt betydelig effektivisering av det administrative arbeidet.
- Samtidig som JAS har fått flere administrative oppgaver, har styret gjennomført tiltak for å avlaste driftsfunksjonen, herunder:•innkjøp av robotgressklipper som reduserer manuelt arbeid og behovet for vikartimer ved ferieavvikling•redusert brøytevakt i vinterhalvåret, fra døgnkontinuerlig beredskap til en tidsavgrenset ordning•midlertidig prøveordning med administrasjonsoppgaver én dag per uke
- Styret vurderer i tillegg fortløpende økt bruk av innkjøpte vedlikeholds og driftstjenester der dette er hensiktsmessig og/eller kostnadsbesparende.

Parallelt har styret selv overtatt flere administrative oppgaver, blant annet innen:

- økonomioppfølging
- forsikringssaker
- leverandørdialog
- beboerdialog
- prosjektering
- kontrahering

Samlet sett har disse endringene bidratt til en forsvarlig og etter styrets vurdering mer effektiv drift. Styret vurderer at denne organiseringen kan gi en tilfredsstillende servicegrad for beboerne. Der styrekontoret

tidligere var åpent 2–4 timer per uke, vil JAS nå være tilgjengelig enten fysisk eller på telefon alle hverdager mellom kl. 06.00 og 14.00.

Etter at JAS har fått nødvendig opplæring og overtatt flere administrative oppgaver, vurderer styret det slik at det reelle behovet for en egen administrativ stilling nå tilsvarer 20%.

Forslag til videre organisering

Etter en samlet vurdering ble arbeidsforholdet med administrativ leder avsluttet ved frivillig fratreden den 11. mai d.å.. På bakgrunn av beskrevne erfaringer og i arbeidet med videre drift foreslår styret følgende organisering:

- Serviceteknikers tittel endres til **Driftsleder**, for å reflektere faktisk ansvar og oppgaveinnhold.
- Styret tar inntil videre ansvaret for håndtering av øvrige administrative oppgaver som tidligere lå under stillingen administrativ leder og kompenseres tilsvarende inntil 20 % stilling.

Den foreslåtte ordningen vil innebære en årlig besparelse for sameiet på om lag kr. 450.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og gir styret fullmakt til å gjennomføre foreslåtte endringer i organiseringen av administrasjon og drift.

Styrets erfaringer det siste året viser at sameiets administrative behov kan ivaretas på en mer effektiv og kostnadseffektiv måte enn tidligere lagt til grunn. Styret mener at foreslått organisering gir:

- bedre samsvar mellom ressursbruk og faktisk behov
- kortere og tydeligere beslutningslinjer
- høyere servicegrad for beboerne
- lavere samlede kostnader for sameiet

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).

Sak 8

Orientering om mulig salg av baktomta

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet vedtok i 2023 å igangsette en utredning av mulig salg av baktomta. Som følge av markedssituasjonen har interessen så langt vært begrenset.

Styret har nylig blitt kontaktet av en eiendomsutvikler som ønsker å inngå en opsjonsavtale med sameiet.

En opsjonsavtale er en avtale som gir en potensiell kjøper (utvikler) en eksklusiv rett, men ikke plikt, til å kjøpe

eiendommen innen en avtalt periode.

I det konkrete tilbudet som styret har mottatt, får utvikler rett til å arbeide videre med utvikling av prosjektet, herunder gjennomføre undersøkelser (due diligence), prosjektering og søknadsprosesser, for egen risiko og kostnad. Etter en undersøkelsesperiode på inntil to måneder kan utvikler velge å gå videre og betale en opsjonspremie på 7 millioner kroner. Dersom utvikler senere velger å benytte opsjonen, er kjøpesummen fastsatt til om lag 143 millioner kroner. For sameiet innebærer avtalen at eiendommen bindes opp i opsjonsperioden (inntil 2–3 år), mot nevnte kompensasjon, uten at et endelig salg gjennomføres med mindre utvikler faktisk velger å utløse opsjonen.

Styret er for tiden i gang med å vurdere innholdet i det fremlagte avtaleutkastet, herunder økonomiske og juridiske forhold. Når vurderingen er ferdigstilt, vil saken med anbefaling bli lagt frem for sameiet til behandling.

Eiendomsmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivå, byggekostnader og gjennomføringsevne i nye prosjekter. Dette tilsier at interessen for større utviklingsprosjekter fortsatt kan være begrenset på kort sikt.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet inngikk i 2020 kontrakt med PA Entreprenør AS om et større rehabiliteringsprosjekt bestående av tre delkontrakter:

• SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)

• SGT2 – Asfalt

• SGT3 – Parkanlegg

Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner kroner for prosjektet. Det har oppstått uenigheter mellom partene om sluttoppgjøret, og PA Entreprenør AS tok ut stevning mot sameiet tidligere i 2026. Saken er til behandling i Oslo tingrett.

Uenighetene knytter seg til krav fra PA om ytterligere betaling, samt motkrav fra sameiet i form av dagmulkt og mangelskrav under alle tre kontraktene. PAs posisjon er at de har fått utbetalt for lite, mens sameiets posisjon er at det er betalt for mye og at motkravene mer enn oppveier det PA krever.

Ved inngangen til rettsmeklingen krevde PA Entreprenør om lag 10 millioner kroner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt 4 millioner kroner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader påført parkanlegget under rehabiliteringsarbeidene.

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

Styret vil understreke at sameiet har en rekke reklamasjoner mot PA Entreprenør som ikke er en del av den pågående rettssaken, og som vil bli fulgt opp uavhengig av tvistens utfall. Dette gjelder blant annet:

- Avflassing av maling og belegg
- Betong- og fugeskader
- Lekkasjer fra gangbroer
- Begroing og avrenning fra beslag
- Skader i asfalt/belegg
- Mangelfulle og uferdige utbedringer

Styret arbeider med å få disse forholdene utbedret og vil informere sameierne om fremdriften.

Rettsmekling og status
Den 5. mai 2026 ble det gjennomført rettsmekling mellom partene. Meklingen førte ikke til enighet.

Sameiet var i meklingen villig til å avslutte prosjektet uten ytterligere kontantstrømmer mellom partene. PA Entreprenør beveget seg ikke tilstrekkelig mot sameiets posisjon til at en avtale kunne inngås. Av hensyn til taushetsplikten som gjelder i meklingsprosessen kan styret ikke gi nærmere detaljer om partenes konkrete posisjoner.

Den største uenigheten mellom partene gjelder SGT3, altså parkanlegget. Dette handler særlig om ansvar for skader på membranen under parkanlegget, og om omfanget av utbedring. Styret opplever likevel at det er vilje hos begge parter til å komme frem til en løsning.

Etter meklingen har partenes advokater hatt møte etter initiativ fra PAs advokat, og styret avventer nå om det vil komme et forlikstilbud fra motparten. Dersom partene ikke finner en løsning i minnelighet, er saken berammet til hovedforhandling i Oslo tingrett i september 2026.

Styret er bistått av Advokatfirmaet Glittertind AS i saken, som løpende vurderer sameiets posisjon og strategi. Sameiets og motpartens advokater vurderer at det er i partenes interesse å søke en forhandlet løsning. En eventuell hovedforhandling og mulig ankerunde i lagmannsretten vil være kostnadskrevende for begge parter, og advokathonorarene alene vil raskt spise opp mye av avstanden mellom partenes posisjoner. Utfallsrommet av en slik prosess vil være stort i begge parters favør eller disfavør.

Veien videre
Styret er ikke fornøyd med situasjonen slik den er i dag, men vurderer at det for øyeblikket er riktig å avvente den videre utviklingen før ytterligere skritt tas. Styret vil:

• Fortsette å følge opp reklamasjonene som er uavhengige av rettssaken
• Avvente et eventuelt forlikstilbud fra PA Entreprenør
• Forberede seg på hovedforhandling i september dersom forlik ikke oppnås
• Informere sameierne så snart det foreligger vesentlige nyheter i saken, og innkalle til årsmøte, dersom det foreligger forslag til forlik før videre rettslig prosess.

Når prosjektet er avsluttet, vil styret utarbeide et samlet sluttregnskap for hele rehabiliteringsprosjektet, som vil bli gjort tilgjengelig for sameierne.

Neste skritt etter at konflikten er løst: ny membran i parkanlegget
Uavhengig av utfallet i tvisten vil tilstanden på membranen i parkanlegget måtte adresseres. Styret vil, når konflikten med PA Entreprenør er avsluttet, anbefale at det legges ny membran i parkanlegget. Dette er vurdert som den beste og mest langsiktige løsningen for å sikre parkanleggets funksjon, forhindre lekkasjer og maksimere anleggets levetid.

Kostnaden ved en fullstendig utskifting av membranen er foreløpig noe usikker. Det er nylig innhentet et grovt estimat på ca. 14 MNOK. Styret vurderer det ikke som usannsynlig at kostnaden kan overstige dette. Styret vil komme tilbake med konkrete planer for gjennomføring og finansiering når konflikten er avklart og grunnlaget for prosjektet er på plass.

Sameierne vil bli invitert til å ta stilling til dette prosjektet på et årsmøte når tiden er inne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 10

Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiet har i lang tid hatt kapasitetsutfordringer i sykkelbodene. En betydelig andel av plassene er i dag fylt av sykler som i liten grad er i bruk. Dette går på bekostning av beboere med behov for daglig sykkelparkering.

Situasjonen bidrar ikke bare til redusert kapasitet, men trekker også ned det generelle inntrykket av sameiets fellesarealer - noe som i sin tur har betydning for trivsel, fremkommelighet og det generelle inntrykket av sameiet – både for beboere og besøkende.

Sameiet disponerer totalt fem sykkelboder; fire i garasjeanlegget og én i bomberom SYD. I tillegg lagres det sykler i bomberom NORD (samme område som bildekk). Sykkelbodene i garasjen/bomberom SYD er best egnet for sykler i daglig bruk, mens bomberom NORD i større grad er egnet for langtidslagring. Dagens bruk reflekterer i liten grad dette skillet.

Det foreslås derfor å innføre en oblatordning for å regulere bruken av arealene, forbedre orden i fellesarealene og sikre bedre utnyttelse av kapasiteten.

FORESLÅTT LØSNING

Alle sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og bomberom skal være merket med gyldig oblat. Oblatet gjelder per kalenderår og skal være godt synlig festet på sykkelen. Det benyttes ny fargekode hvert år for enkel kontroll. Se vedlegget "skisse-sykkeloblater.jpg" for eksempel. (Finnes på s. 34 dersom du leser innkallingen på papir/som pdf).

Differensiert bruk av arealer

- Sykkelboder i garasjeanlegget skal prioriteres for sykler i daglig bruk
- Sykkelbod i bomberom SYD skal prioriteres for el-sykler
- Bomberom NORD benyttes til langtidslagring av sykler som brukes sjeldnere

Prisstruktur

Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

- Sykkelboder ved inngangspartier: kr 360,- per voksensykkel per år/kr. 240 for barnesykler inntil 24" hjul.
- Bomberom SYD: kr. 360,- per elsykkel per år.

- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

Ordningen skal bidra til at sykler i aktiv bruk prioriteres i bodene, mens mindre brukte sykler flyttes til bomberom eller fjernes.

Mulig lading av elsykler i bomberom SYD
Styret ønsker å undersøke muligheten for etablering av ladeordning for elsykler i bomberom SYD. Bakgrunnen er at mange beboere i dag tar batteriene med opp i leiligheten for lading. Styret vurderer at det kan være både mer praktisk og potensielt mer brannsikkert at lading og oppbevaring skjer i et egnet fellesareal fremfor inne i leilighetene.

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

- Ordningen administreres av sameiets servicetekniker
- Oblater kjøpes via Vipps
- Oblater utstedes per kalenderår

Håndheving

- Sykler uten gyldig oblat kan bli fjernet fra fellesarealene
- Fjernede sykler lagres i en begrenset periode før eventuell avhending

Årlig oppfølging
Ordningen forutsetter årlig fornyelse av oblat. Ny fargekode gjør det enkelt å kontrollere hvilke sykler som har gyldig oblat.

Forslag til vedtak
Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

Vedlegg
4. Skisse-sykkeloblater.jpg

Sak 11
Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet gjennomførte i 2024 en obligatorisk utskifting av samtlige markiser langs fasaden. Tiltaket var nødvendig av både tekniske og estetiske hensyn, og har bidratt til et betydelig løft av byggets helhetsuttrykk.

I 2025 ble det i tillegg åpnet for frivillig utskifting av solskjerming på luftebalkongene i 10. etasje, hvor eksisterende markiser kunne erstattes med zip-screens godkjent av styret. Flere seksjonseiere benyttet seg av denne muligheten, og dette har ytterligere bidratt til et mer helhetlig og moderne fasadeuttrykk.

Det gjenstår imidlertid fortsatt noen få eldre blå markiser på luftebalkongene i 10. etasje. Disse avviker vesentlig fra dagens fasadeløsning og trekker ned det samlede inntrykket etter store og kostbare oppgraderinger. Se vedlegget "Markiser i 10. etg.jpg" evt. se vedlegg på s. 32 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styret mener det er betimelig å spørre om disse siste markisene bør fjernes eller erstattes med zip-screens etter gjeldende mal. Tiltaket anses som et mindre, men viktig grep for å sikre et helhetlig og ryddig fasadeuttrykk til beste for sameiet som helhet.

Dersom forslaget oppnår tilstrekkelig flertall vil styret innhente tilbud på vegne av interesserte sameiere.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at et krav om fjerning eller utskifting kan oppleves som både upraktisk og kostnadskrevende for enkelte seksjonseiere, og dette er hensyn som er tatt med i vurderingen. Saken er ikke reist som en prinsipp- eller konfliktsak, men som et forsøk på å ta stilling til et spørsmål som gjenstår etter tidligere fasadetiltak.

Samtidig må årsmøtet se saken i et helhetsperspektiv. Sameiet har gjennomført betydelige fasadetiltak i 2024 og 2025, som samlet sett har gitt bygget et mer enhetlig og oppgradert preg.

De få gjenværende blå markisene skiller seg tydelig fra den løsningen som nå er etablert, og styret mener det derfor er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan dette bør håndteres videre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

Vedlegg

5. Markiser i 10 etg.jpg

Sak 12

Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide et forslag med kostnadsbilde for etablering av såkalte balkongluker - eller rømningsluker - på terrassene i 7. og 8. etasje.

Balkonglukene vil være rømningsveier over til naboens terrasse ved en hurtig utviklende brann i egen leilighet, gjennom et hull (65 x 65 cm) i betongveggen mot naboen.

Alle 5-romsleilighetene med inngang fra 8. etasje *har* en slik rømningsvei allerede, gjennom en luke på balkongene i 10. etasje. Luken er i det daglige dekket med en lett festet treplate som enkelt skal kunne fjernes i en nødsituasjon.

Men alle de *andre* leilighetene med inngang fra 8. etasje - 1- og 3-romsleilighetene - har ikke slike luker.

I brannsikkerhetsrapporten som ble lagt frem og presentert på årsmøtet i fjor (https://is.gd/VSOuqB) , var etablering av rømningsluker i 7. og 8. etasje *ikke* blant tiltakene som sameiet ble pålagt å utføre.

Dette er altså ikke noe sameiet *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre.

Å etablere rømningsluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene vil øke brannsikkerheten noe for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

Pristilbud som er innhentet anslår at tiltaket vil koste 2,2 millioner kroner. Dette er en sum som eventuelt må betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, og altså ikke bare seksjonene som berøres. Se den vedlagte tabellen "kostnadsfordeling_romningsluker.jpg" for kostnader fordelt pr. seksjons- og leilighetstype. Tabellen finnes på s. 33 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Som den branntekniske rapporten avdekket, så er brannsikkerheten naturlig nok best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Dette fordi rømning/redning via vinduer er enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken.

Det er derfor rømningsluker er et tema kun for de øverste etasjene i bygget.

Ifølge rapporten ivaretas brannsikkerheten for alle leilighetene i bygget - men spesielt for leilighetene i de øverste etasjene - ved å ha god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig:

- God brannvarsling (seriekoblede røykvarslere i alle etasjer i leilighetene)
- Godkjente brannslukningsapparater
- Tilkomst til rømningsveier

Forslag til vedtak

Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

Vedlegg

6. kostnadsfordeling_romningsluker.jpg

Sak 13

Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2022 ble sameiets gjesteleilighet midlertidig tatt i bruk som utleieleilighet for ukrainske flyktninger, som følge av krigen i Ukraina og den ekstraordinære humanitære situasjonen i Europa. Leiligheten har siden september 2022 vært utleid til dette formålet. På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt at leiligheten skulle tilbakeføres til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Vedtaket ble gjort på bakgrunn av opplysninger om at leietakerne hadde varslet oppsigelse av leieforholdet. I etterkant av årsmøtet viste det seg at dette bygget på en misforståelse. Leietakerne ønsket likevel å videreføre leieforholdet og søkte om forlengelse av avtalen. For å unngå å sette leietakerne i en vanskelig situasjon besluttet styret derfor å forlenge leieavtalen midlertidig frem til nytt årsmøte kunne behandle saken på nytt. Gjeldende leiekontrakt er en tidsbestemt avtale som løper fra 26.09.2025 til 30.09.2026. Leietakerne har varslet at de ønsker å fortsette leieforholdet. Styret ber årsmøtet om å på nytt ta stilling til den fremtidige bruken av leiligheten.

Styrets vurdering
Styret ser gode argumenter for begge løsninger. Gjesteleiligheten ble opprinnelig etablert for å gi sameiets beboere tilgang til ekstra overnattingskapasitet for familie og besøkende. Flere sameiere har uttrykt ønske om å få dette tilbudet tilbake. Samtidig har dagens leietakere bodd i leiligheten over flere år og har etablert seg i nærmiljøet. Styret legger til grunn at dagens leieforhold videreføres frem til utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026, og at eventuell tilbakeføring til gjesteleilighet først kan skje etter dette tidspunktet. Hvis forslaget blir nedstemt, tilbakeføres leiligheten til gjesteleilighet fra og med 01.10.2026.

Styrets innstilling
Styret er positive til at leieforholdet videreføres også etter utløpet av gjeldende kontrakt.

Forslag til vedtak
Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.

Sak 14

Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Ane Rostrup Gabrielsen og Peder Brand - seksjon 78

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner i fellesarealene i sameiet. Forbudet er begrunnet med at barnevogner utgjør en brannfare, ved at noen kan tenne på barnevogner som står i gangen. I diskusjoner om tema har det også kommet argumenter om at barnevogner kan være til hinder for rømningsveier og at henstilling i fellesarealene ofte fører til opphoping av ting med uklart eierskap. Forbudet er godt begrunnet, særlig med tanke på at det har vært en brann i sameiets fellesarealer tidligere. Forbudet har ført til at fellesarealene er ryddige, lyse og luftige.

Samtidig bor det mange småbarnsfamilier i sameiet. Leilighetene har små entrèer, og majoriteten av leilighetene har trapp fra entrèen inn til selve leiligheten. Dette gjør det vanskelig å oppbevare barnevogner inne i leiligheten. Når barnevognene settes i entrèen er det ikke mye plass igjen. Vognen er da også til hinder for rask rømning ut av leiligheten. Bodene som deles mellom tre naboer har begrenset plass til barnevogn, og dersom det er flere småbarnsfamilier som deler en bod kan ikke alle få plass til vogn i boden. Samtidig har vi store fellesarealer, nisjene i korridoren i 8. og 4. etasje, er tilnærmet perfekte for parkering av barnevogner. Vi ønsker derfor å foreslå en løsning som kan gi brannsikker oppbevaring av barnevogner i fellesarealer i perioder der det er behov for dette.

Det foreslås at det etableres en løsning med låsbare barnevognbokser/kasser som plasseres i nisjen ved siden av boden i fellesarealene. Når disse er lukket og låste vil det ikke være mulig å tenne på barnevognene. Boksene skal ikke være til hinder for ferdsel og rømning i gangsonen i fellesarealene. Vi foreslår at sameiet går til anskaffelse av et antall barnevognbokser som kan leies av de beboerne som har behov for oppbevaring av barnevogn. Boksene skal ikke plasseres permanent i yttergangen, men kun i den perioden hvor barnefamilien bruker barnevogn. Boksen kan merkes slik at det er tydelig hvilken leilighet som disponerer den.

Etablering av trygg oppbevaring av barnevogner bør ikke føre til økte kostnader for hele sameiet, og løsningen bør derfor finansieres gjennom utleie (evt. andre løsninger) slik at det ikke øker låneopptaket eller felleskonstandene. Dette kan for eksempel gjøres ved at det betales et depositum for å låne en barnevognboks og en månedlig leie som vil finansiere oppbevaringsløsningen.

Det selges ferdige "barnevognsgarasjer", disse er imidlertid beregnet til å stå ute og derfor forholdsvis dyre. Det vil sannsynligvis være billigere å kontakte et snekkerfirma eller lignende som kan bygge en enkel boks i tre, med dør. Boksene bør males i samme farge som gangen slik at de er minst mulig fremtredende.

Vi har lagt ved et KI generert bilde for å illustrere saken.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at oppbevaring av barnevogn kan være utfordrende for småbarnsfamilier, men vurderer at etablering av låsbare barnevognbokser i fellesarealer ikke er hensiktsmessig.

Fellesarealene er rømningsveier, og sameiet har tidligere hatt brann i slike områder. Styret mener forslaget mangler dokumentasjon på at løsningen ivaretar brannsikkerheten tilstrekkelig.

Ordningen vil også være krevende å administrere og kan skape spørsmål om fordeling, ansvar og presedens for annen privat oppbevaring i fellesarealer.

Selv om forslaget legger opp til brukerfinansiering, vil løsningen etter styrets vurdering kreve brannteknisk vurdering og prosjektering, noe som vil medføre kostnader og administrasjon for fellesskapet.

Hver leilighet disponerer en egen privat sportsbod. Styret anbefaler at barnevogner oppbevares i egen leilighet eller i nevnte bod.

På denne bakgrunn kan ikke styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.

Sak 15

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Knut Øistad er i år på valg. Han har tjenestegjort i valgkomiteen i totalt 4 år, og ønsker nå å fratre. Seksjonseier Harald Amdal har sagt ja til å bli medlem av valgkomiteen.

Harald Amdal er journalist og universitetslektor med bakgrunn fra medieetikk og kommunikasjon. Han har jobbet for blant annet VG, TV 2, BBC og EnergiWatch, samt undervist ved OsloMet, UiO og Høyskolen Kristiania.

Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av Sunniva Jakhelln, Kjell-Ove Kvalheim og Knut Øistad.

Valgkomiteen har tilbudt alle personer som har hatt styreverv siste året en samtale med komiteen. Det er gjennomført gode samtaler med alle aktuelle kandidater til styret for 2026-2027. Alle forespurte kandidater har sagt seg villige til å påta seg verv dersom de blir valgt.

Valgkomiteens forslag til nytt styre

Arnt Egil Andreassen foreslås gjenvalgt som styreleder for ett år. Ian Gustad er ikke på valg og fortsetter i styret i ett år. Lill Iren Andersen er ikke på valg, men har gått ut av styret. Valgkomiteen foreslår at Veronica Edland velges som styremedlem for ett år i hennes sted. Robert Gjerde og Lars Onstad gjenvelges som styremedlemmer for to år. Mika Bendiksby fortsetter som varamedlem i ett år. Adrian Sakshaug foreslås som nytt varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnt Egil Andreassen

  [Gjenvalg] Arnt Egil har sittet i styret i flere år og har vært styreleder siden 2020. Han har utdanning innen film- og TV-produksjon og arbeider som kommunikasjonsrådgiver i Fornebubanen.

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

- Lars Onstad

  [Gjenvalg] Lars har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde, og har bred erfaring fra økonomistyring og prosjektoppfølging. Han har tidligere jobbet som business controller i VY-konsernet, og er i dag økonomidirektør i Diakonhjemmet Omsorg.
  Lars ble valgt ved ekstraordinært årsmøte i oktober 2025 som nytt styremedlem etter Sara Sundqvist, med varighet til 2026.
- Robert Gjerde

  [Gjenvalg] - Robert flyttet inn i sameiet i 1997 og har hatt flere styreverv. Han har mellomfag i sosialøkonomi, statsvitenskap og norsk, jobber i dag som politisk journalist i Aftenposten. Robert ble valgt i 2024 for perioden 2024–2026.

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Veronica Edland

[Tidl. vara] Veronica er jurist. Hun har vært rådgiver i Landbruksdirektoratet og arbeider nå for Mattilsynet. Veronica flyttet inn i sameiet i 2023. Veronica ble valgt inn som varamedlem til styret i 2025

Valg av 1 varamedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (1 år):

- Mika Bendiksby

  [Gjenvalg] Mika er biolog og professor i plante- og soppsystematikk ved Naturhistorisk Museum ved Universitetet i Oslo. Hun har erfaring fra styreverv i sameiet der hun bodde tidligere. Mika ble valgt inn som varamedlem i styret i 2025.

Valg av 1 varamedlem (2 år) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem (2 år):

- Adrian Sakshaug

  [Ny] Adrian er 29 år og jobber som spesialsykepleier ved Lovisenberg Sykehus. Han flyttet inn i sameiet i 2025.

Styrets årsrapport

Årsrapport – for perioden juni 2025 til mai 2026

Innledning

Styret har i perioden arbeidet med både ordinær drift og flere omfattende saker knyttet til vedlikehold, økonomi, organisering og bomiljø. Perioden har vært preget av høy aktivitet og flere krevende prosesser, samtidig som styret har hatt fokus på effektivisering, kostnadskontroll og videre utvikling av sameiets drift og tjenester.

Styret har lagt vekt på å holde beboerne løpende orientert gjennom Vibbo og øvrige informasjonskanaler, og vil takke alle beboere som har bidratt med innspill, dugnadsinnsats og engasjement gjennom året.

Styrearbeid og administrasjon

Det siste året har vært preget av midlertidig stenging av styrekontoret og redusert administrativ kapasitet. Dette har medført økt arbeidsbelastning for styret, men har samtidig gitt anledning til å gjennomgå arbeidsoppgaver, rutiner og organisering av sameiets drift.

Styret har i perioden arbeidet målrettet med effektiviseringstiltak og kostnadsbesparelser. Blant annet er serviceteknikers rolle utvidet, flere administrative oppgaver er omorganisert, og det er tatt i bruk nye digitale verktøy og KI-baserte løsninger for å effektivisere det generelle styrearbeidet.

Det er også gjennomført tiltak for å redusere driftskostnader, blant annet gjennom smartere organisering av driftstjenester og investering i utstyr som reduserer manuelt arbeid.

Styret vurderer samlet at tiltakene har bidratt til en mer effektiv drift.

Betongrehabilitering og tvisten med PA Entreprenør

Oppfølgingen av betongrehabiliteringsprosjektet har fortsatt vært en av styrets mest omfattende og ressurskrevende saker.

Sameiet er som kjent i en pågående tvist med PA Entreprenør etter at entreprenøren i sluttoppgjørsprosessen stevnet sameiet for det styret anser som et uberettiget og svært mangelfullt dokumentert krav pålydende 10 MNOK. Styret har på sin side anført en rekke mangler og kvalitetsavvik ved utført arbeid. For å dokumentere disse har det vært gjennomført prøvegravinger, tekniske vurderinger og reklamasjoner.

Styret har innhentet bistand fra både prosjektleder, juridiske rådgivere og eksterne fagmiljøer for å dokumentere forholdene og ivareta sameiets interesser.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte høsten 2025 knyttet til saken, samt rettsmekling våren 2026. Rettsmeklingen førte ikke frem. Eventuell hovedforhandling er berammet til september 2026.

Drift, vedlikehold og tekniske tiltak

Det er gjennom styreåret utført en rekke vedlikeholds- og driftstiltak i sameiet.

Blant annet har styret arbeidet med:

- oppfølging og ferdigstillelse av markiseprosjektet
- oppgradering av ladeanlegg for elbil
- feilretting av garasjebelysning
- arbeid med parkeringskontroll og parkeringsreglement
- kartlegging av brannsikkerhet
- tilstandsvurderinger av fasader og tekniske installasjoner
- dronefotografering og dokumentasjon av bygningsmasse

- oppfølging av dører, callinganlegg og tekniske feil

I kommende styreperiode planlegges blant annet garasjevask og fasadevask, samt videre arbeid med brannsikkerhet og langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Økonomi
Sameiets økonomi vurderes som stabil, men perioden har vært preget av generell kostnadsvekst i samfunnet.

Styret har hatt betydelig fokus på kostnadskontroll. Dette har blant annet omfattet:

- innhenting av alternative tilbud fra leverandører
- tiltak for reduksjon av drifts- og administrasjonskostnader
- løpende vurdering av mer kostnadseffektive driftsformer

Sameiet ble i perioden også tilsluttet ordningen med Norgespris på strøm.

Styret reduserte samtidig à konto-beløpet for strøm som følge av lavere strømpriser.

Bomiljø, trivsel og kommunikasjon
Styret har gjennom året hatt fokus på informasjon, bomiljø og trivsel. Det er publisert en rekke informasjonssaker på Vibbo om blant annet:

- støy og ballspill i fellesarealer
- forsøpling og orden
- sykkelparkering
- parkeringsforhold
- brannsikkerhet
- vedlikeholdsarbeider og tekniske tiltak

Det har også blitt arrangert dugnader og sosiale aktiviteter i sameiet, herunder vår- og høstdugnad, julegrantenning og ulike initiativ for å styrke fellesskapet i sameiet.

Styret vil fortsatt oppfordre beboerne til å komme med innspill og delta aktivt i utviklingen av sameiet og bomiljøet.

Fremtidsplaner
I kommende periode vil styret blant annet prioritere:

- videre oppfølging av tvisten med PA Entreprenør
- videre effektivisering av drift og administrasjon
- arbeid med brannsikkerhet
- vedlikeholdsplanlegging
- garasjevask og fasadevask
- fortsatt fokus på kostnadskontroll og bærekraftig drift

Styret vil videre arbeide for å sikre en trygg, ryddig og økonomisk bærekraftig drift av sameiet, samtidig som man opprettholder et godt tjenestetilbud og et godt bomiljø for beboerne.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971493658, KLIENTNR. 5487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 767 340	20 047 715	20 381 000	22 485 000
Andre inntekter	3	780 513	555 149	1 719 000	525 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 547 853**	**20 602 864**	**22 100 000**	**23 010 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 663 510	-1 494 077	-1 460 000	-1 460 000
Styrehonorar	5	-485 257	-568 500	-569 000	-490 710
Avskrivninger	13	-45 565	-60 596	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-32 679	-26 366	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-494 805	-472 200	-485 000	-506 825
Konsulenthonorar		-253 197	-66 924	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-4 297 639	-7 620 068	-2 653 000	-922 000
Forsikringer		-1 485 984	-1 331 024	-1 680 000	-1 881 600
Kommunale avgifter	8	-3 814 308	-3 460 064	-3 990 000	-4 178 000
Energi/fyring	9	-792 580	-890 222	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 693 390	-1 441 280	-1 572 000	-1 619 160
Andre driftskostnader	10	-1 708 144	-1 586 218	-1 255 000	-1 259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 767 058**	**-19 017 540**	**-15 145 000**	**-13 799 225**
DRIFTSRESULTAT		**5 780 796**	**1 585 325**	**6 955 000**	**9 210 775**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 380	24 856	0	0
Finanskostnader	12	-5 270 201	-4 990 027	-4 882 000	-4 962 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 239 821**	**-4 965 171**	**-4 882 000**	**-4 962 000**
ÅRSRESULTAT		**540 975**	**-3 379 847**	**2 073 000**	**4 248 775**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		540 513	0		
Til vedlikeholdsfond		462	463		
Udekket tap:		0	-3 380 310		

Dokument-ID 09222115557576518339

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971493658, KLIENTNR. 5487
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 821	52 386
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 821**	**52 386**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		113 500	230 115
Forskuddsbetalte kostnader		143 640	204 456
Andre kortsiktige fordringer	14	272 338	232 357
Driftskonto OBOS-banken		5 205 593	5 921 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 738	47 137
Innestående i andre banker		284 962	245 519
Sparekonto OBOS-banken		13 928	13 458
Sparekonto OBOS-banken II		13 721	13 259
SUM OMLØPSMIDLER		**6 118 419**	**6 907 402**
SUM EIENDELER		**6 125 240**	**6 959 788**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-88 786 895	-89 327 408
Vedlikeholdsfond		13 721	13 259
SUM EGENKAPITAL		**-88 773 174**	**-89 314 149**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	79 591 000	80 560 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 591 000**	**80 560 245**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		419 129	422 631
Leverandørgjeld	15	13 552 004	14 342 249
Skyldige offentlige avgifter	17	133 799	99 300
Påløpte renter		27 429	29 495
Energiavregning	18	992 013	653 449
Annen kortsiktig gjeld	19	183 040	166 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 307 414**	**15 713 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 125 240**	**6 959 788**
Pantstillelse	20	81 000 000	81 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen Ian Terje Gustad Robert Gjerde

Lill-Iren Andersen Lars Onstad

Dokument-ID 09222115557576518339

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	17 640 950
Kabel-TV	1 612 253
Vedlikeholdsfond	1 275 872
Leie av lokaler (Læringsverkstedet)	658 140
Markiser	580 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 767 340**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd, ladeinfrastruktur Oslo kommune Klimaetaten	267 050
Leie av utleieleiligheten	167 124
Trimrom og tennis	135 612
Utleie av sameiestua	66 414
Leie Telia og Telenor	42 610
Vaskeri	29 898
Elsykkel	18 231
Nøkler og dørbrikker	16 971
Dugnad	13 050
Læringsverkstedet	9 900
Avenyfest	6 439
Andre inntekter	7 214
SUM ANDRE INNTEKTER	**780 513**

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 102 537
Overtid	-36 392
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-25 675
Påløpte feriepenger	-152 755
Fri bil, tlf etc.	-1 779
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-266 079
Pensjonskostnader	-78 293
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 663 510**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,7 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-485 257
SUM STYREHONORAR	**-485 257**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-41 049

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

DVS Entreprenør AS	-2 587 475
Runes AS	-1 639 964
Alna Elektro AS	-312 913
Juridisk bistand	-269 520
Millab Consult AS	-181 844
Refusjoner, utskiftning markiseduk	-237 016
Viderefakturert arbeider med markiser	399 880
Viderefakturert arbeider på balkonger	2 226 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 602 254**
Drift/vedlikehold bygninger	-279 280
Drift/vedlikehold VVS	-50 313
Drift/vedlikehold elektro	-173 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-386 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 835
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-553 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 408
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 284
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 004
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 297 639**

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 266 970
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-546 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 814 308**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-792 580
SUM ENERGI / FYRING	**-792 580**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-156 504
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Håndverktøy	-5 686
Diverse utstyr	-30 275
Annet driftsmateriale	-3 572
Lyspærer og sikringer	-35 333
Vaktmestertjenester	-7 500
Renhold ved firmaer	-799 841
Andre driftskostnader	-371 770
Trykksaker	-24 778
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 049
Andre kontorkostnader	-103 724
Telefon/bredbånd	-15 804
Telefon, annet	-8 858
Porto	-12 090
Drivstoff	-15 625
Vedlikehold biler/maskiner	-41 355
Bilgodtgjørelse	-4 151
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 540
Bank- og kortgebyr	-9 044
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-6 756
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 708 144**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 106
Andre renteinntekter	7 308
SUM FINANSINNTEKTER	**30 380**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, lån 1	-4 814 664
Pantegjeldsrenter	-455 506
Andre rentekostnader	-31
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 270 201**

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	17 490	
Avskrevet tidligere	-17 489	
		1
PC nr. 2 med utstyr		
Tilgang 2023	16 298	
Avskrevet tidligere	-10 413	
Avskrevet i år	-5 433	
		452
Rensemaskin tepper		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet tidligere	-38 445	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2019	76 850	
Avskrevet tidligere	-76 849	
		1
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-725 547	
		1
Treningsutstyr		
Tilganfg 2019	26 650	
Avskrevet tidligere	-26 649	
		1
Tredemølle m.m.		
Tilgang 2022	66 123	
Avskrevet tidligere	-51 429	
Avskrevet i år	-14 693	
		1
Tredemølle og ellipsemaskin		
Tilgang 2023	76 317	
Avskrevet tidligere	-44 517	
Avskrevet i år	-25 439	
		6 361
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 821**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-45 565**

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse styrekontor	5 820
Håndkasse vaktmester	2 000
Strømforbruk elbil 2025	253 566
Utlegg skadesaker	5 100
Andre kortsiktige fordringer	5 852
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**272 338**

NOTE 15
UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL OG ARBEIDSKAPITAL

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 en negativ arbeidskapital på kr 9 188 995.
Dette skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandør PA Entreprenør AS knyttet til sluttoppgjøret etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2022–2023. Sameiet har som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet holdt tilbake deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Som følge av tvisten har sameiet betydelig kortsiktig leverandørgjeld, per 31.12 har ikke sameiet tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er per regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan at forpliktelsene skal dekkes ved låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Det foreligger per i dag ikke bindende lånetilsagn, da tidspunkt for eventuell betaling er usikkert. Styret vurderer løpende finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne dekke sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene, og regnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-73 578 413	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	854 244	
		-72 724 169
OBOS-banken AS, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	18 168	
Nedbetalt i år	115 001	
		-6 866 831
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-79 591 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-68 339
Skyldig arbeidsgiveravgift	-65 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-133 799**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 855 775
SUM INNTEKTER	**-4 855 775**

KOSTNADER

Strøm	3 863 762
SUM KOSTNADER	**3 863 762**

SUM ENERGIAVREGNING	**-992 013**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-152 755
Depositum for leie av sameiestua	-20 500
Annen kortsiktig gjeld	-9 750
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-183 040**

NOTE 20
Av sameiets bokførte gjeld er kr 79 591 000 sikret ved pant i sameiets eiendom.
Gnr.75/bnr,1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

Dokument-ID 09222115557576518339

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • 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 2025, 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.

Ledelsens 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, 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

Penneo document key: O46PS-XW675-TWZ85-0T9X3-WGQFL-JW38Q

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: O46PS-XW675-TWZ85-0T9X3-WGQFL-JW38Q

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-15 13:25:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O46PS-XW675-TWZ85-0T9X3-WGQFL-JW38Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiermøte Grefsen Terrassehus 2026

Forslag Styrehonorar

Sameiet har ikke et timebasert styrehonorar, men det bevilges en sum som skal dekke styrearbeidet. Det foretas ikke noe trekk hvis arbeidet er mindre enn normalt, og det skal da heller ikke gis noe tillegg hvis arbeidet er mer enn normalt. Betaling for ekstraarbeid er noe som er gitt for det aktuelle året og skal ikke regnes med ved fastsettelse av neste års styrehonorar. Vi kan ikke gå ut fra at neste års styrearbeid vil være like belastende som i inneværende år. Før eller siden må styrearbeidet nå en normal verdi og det skal da ikke gis noen særtillegg lenger. Det er på høy tid at Sameiet krever at Styret holder seg innenfor budsjettet.

Styrehonoraret har eksplodert siden 2018. I 2018 var det 380 tusen og i 2024 var det 650 tusen en økning på 1.71 ganger på 6 år eller 9.35 % per år, mens vanlig lønner økte med 3.73 % per år i snitt over samme periode (3 %, 3 %, 3 %, 3 %, 5.2 %, 5.2 %) i de aktuelle årene. Etter 50 år med 9.35 % per år vil styrehonoraret ha økt 1.0935^50 = 87.3 ganger nominelt, mens vanlige lønner har økt med 3.5 % per år i 50 år til 1.035^50 = 5.6 ganger nominelt. Forholdstallet mellom økning i styrehonorar og vanlige lønner er 87.3/5.6 = 15.6. Styrehonoraret vil da ha økt 15.6 ganger i forhold til vanlige lønner. Med et utgangspunkt på 650 tusen for 2024 vil styrehonoraret etter 50 år være 10 millioner kroner sett i forhold til dagens lønnsnivå. Det er absurd. Vi kan ikke fortsette med større prosentvise lønnsøkninger for styret enn for vanlige folk.

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2025 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052*1.044 = 494 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2026 på

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052*1.044*1.044 = 516 tusen kroner.

K. Kalgraf

Leilighet 215

Oslo 29 april 2026


Disse eksemplene er kun ment som illustrasjon.
Endelig design, farger og detaljer er ikke satt.
Designet kan bli endret før produksjon.
2026
SGT
SYKKELPARKERING
VOKSENSYKKEL
(26" OG STØRRE)
LEILIGHETSNR.
2026
SGT
SYKKELPARKERING
BARNESYKKEL
(TIL OG MED 24")
LEILIGHETSNR.
FARGEKODE
VOKSENSYKKEL
(26" OG STØRRE)
BARNESYKKEL
(TIL OG MED 24")
HVITT FELT FOR SKRIVING
MED SPRITTUSJ
DESIGNDETALJER
HOLOGRAFISK OVERFLATE
Oblaten har holografisk overflate med
"SGT" mikrotekst for ekstra sikkerhet
mot kopiering.
KANTFARGE SOM SKIFTER ÅRLIG
Kantfargen endres hvert år for enkel
identifisering av gyldighetsår.
ÅRSTALL
Årstall vises tydelig øverst på oblaten.
PLASS TIL LEILIGHETSNR.
Hvitt felt for tydelig merking
med sprittusj.

Vedlegg 5 til sak 11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser



Vedlegg 6 til sak 12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Etablering av rømningsluker	Leilighetstype	m2	Kostnad per seksjon
Kostnad	2-roms (1. etg.)	46	4 062
kr 2 200 000	3-roms (2. etg.)	87	7 269
	3-roms (3.etg.)	78	6 286
	3-roms (7. etg.)	64	5 131
	1-roms (4. etg.)	31	3 079
	1-roms (8. etg.)	30	2 566
	5-roms (5/6 + 9/10 etg.)	110	8 916

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 3.06.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.26
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

Dersom du velger å benytte denne stemmeseddelen til å avgi din stemme, må den fylles ut og leveres i en lukket konvolutt i brevsprekken på styrekontoret innen 10. juni kl. 23.59

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arnt Egil Andreassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Martin Bech er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

☐ Mot fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets forslag: 502.940,-

☐ Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Orientering om mulig salg av baktomta

Saken tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tvisten med PA Entreprenør

Årsmøtet tar saken til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av medlemmer til valgkomité

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

- [ ] Lars Onstad
- [ ] Robert Gjerde

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Adrian Sakshaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 23:59 og møtet ble avholdt 3. juni 2026, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Arnt Egil Andreassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Martin Bech er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling samt resultat for regnskapsåret.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det vises i denne forbindelse særlig til omtalen under punktet om arbeidskapital.

Vesentlige avvik fra budsjett

Sameiets driftsinntekter utgjorde kr. 22 547 853,- mot budsjettert kr. 22 100 000,- hvilket gir et positivt avvik på kr 447 853,- Styret vurderer avviket som ikke vesentlig.

Driftskostnadene utgjorde kr 16 767 058,- mot budsjettert kr. 15 145 000,- tilsvarende et negativt avvik på kr. 1 622 058,-

Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder terrasserehabilitering og utskifting av markiser.

Finanskostnadene ble kr. 388 201,- høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak låneopptak og endrede rentebetingelser i 2025.

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle avdrag på langsiktig gjeld ved vurderingen av resultatdisponeringen.

Arbeidskapital og likviditet

Sameiets arbeidskapital, definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, utgjorde per 31.12.2025 kr. -9 188 995,-

Den negative arbeidskapitalen skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandøren PA Entreprenør AS vedrørende sluttoppgjør etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2021–2023. Som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet har sameiet tilbakeholdt deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Tvisten har medført betydelig kortsiktig leverandørgjeld, og sameiet har per balansedagen ikke tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan å finansiere forpliktelsene gjennom låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

Det foreligger per dags dato ingen bindende lånetilsagn, da tidspunktet for en eventuell betaling fortsatt er usikkert. Styret vurderer løpende aktuelle finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne oppfylle sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med utgangspunkt i ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er, så langt tilgjengelige estimater foreligger, tatt høyde for forventede prisøkninger innen drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

• Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.

• Fra 01.01.2026 ble innbetaling til vedlikeholdsfond økt med 3,16 % i henhold til konsumprisindeksen (KPI).

• Fra 01.04.2026 ble kostnader til kabel-TV og internett økt med kr 40 per måned.

• Fra 01.04.2026 ble akontoinnbetaling for strøm redusert med 20 %.

For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet. For detaljer; se komplett regnskap ved å klikke lenken "5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf". Evt. se side 22-29 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2025, var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (3,6 %), utgjør dette i år kr. 502.940,-.

NB! Det har kommet benkeforslag i saken fra seksjonseier Kjell Kalgraff. Forslaget er pålydende kr. 516.000,-. For detaljer; klikk vedlegget "Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf" evt. se side 33 dersom du leser innkallingen på pdf/papir.

Styrets innstilling
Sameiet har en tradisjon for å legge til grunn KPI (3,6%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 502.940,-.

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 13.060,- til kr. 516.000,- ser styret på som en hyggelig gest, men styret fastholder egen beregning.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **122**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **37**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets forslag: 502.940,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **123**
Antall stemmer for vedtak 2: **20**
Antall blanke stemmer: **37**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar

Sameiet er stevnet av PA for krav som styret mener er uberettigede, med en samlet verdi på ca. 10 MNOK. Oppfølgingen av saken har medført en betydelig arbeidsbelastning og merarbeid for flere av styrets medlemmer, anslått til over 100 timer totalt. Arbeidet ansees å ligge utenfor ordinært styrearbeid og har i stor grad blitt utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid, med påfølgende bortfall av egen inntekt.

I tillegg til dette har stengingen av styrekontoret i en periode på ca. seks måneder medført økt arbeidsbelastning med administrative oppgaver for styrets medlemmer.

Styret mener det er rimelig å vurdere et samlet ekstraordinært tilleggshonorar som kompensasjon for det dokumenterte merarbeidet knyttet til de to ovennevnte forhold. Stengingen av styrekontoret har gitt betydelig reduserte lønnsutgifter for sameiet i perioden. Det foreslås at tilleggshonoraret dekkes innenfor disse besparelsene.

Styret ber samtidig om en forhåndsgodkjenning for kompensasjon for videre arbeid med entreprenørtvisten, dersom det blir nødvendig.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **119**
Antall stemmer mot saken: **25**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres

innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Einar Flydal og Kjell Kalgraf: Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Styret dokumenter evnt. videre arbeid med timelister og fremmer sak for neste årsmøte om kompensasjon for medgått tid.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **76**
Antall stemmer for vedtak 2: **58**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Årsmøtet 2025 ga styret fullmakt til en behovsprøvd økning av stillingsprosenten for administrativ leder, som en prøveordning frem til årsmøtet 2026. Intensjonen med vedtaket var å avlaste styret for operativt arbeid og bidra til mer effektiv daglig drift av sameiet.

Kort tid etter at stillingsøkningen ble gjennomført, ble styrekontoret midlertidig stengt grunnet fravær. I perioden har administrativ tilgjengelighet i hovedsak vært ivaretatt via telefon og digitale kanaler.

Styrekontoret har i perioden ikke vært bemannet med faste åpningstider. For beboerne har det medført redusert tilgjengelighet til den administrative funksjonen, og for styrets del har det medført økt arbeidsbelastning i perioden.

Det positive med situasjonen er at den har gitt styret bedre og førstehåndsinnsikt i hvilke administrative oppgaver som faktisk må løses, hvordan disse kan organiseres, og hvilket reelt ressursbehov sameiet har. I perioden har styret gjennomgått administrative oppgaver og organisering med sikte på å avklare faktisk behov og hensiktsmessige løsninger.

I perioden har styret gjennomført en rekke effektiviseringstiltak, blant annet:

- Servicetekniker Jon Arild Sæther (JAS) har blitt sameiets førstelinjekontaktpunkt for interne og eksterne henvendelser.
- JAS har fått innføring og opplæring i administrasjon av sameiets digitale systemer og tjenester.
- JAS har tatt over oppfølging av sameiets forsikringssaker
- Styret har tatt i bruk Klverktøy i kommunikasjon, konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting, kontraktsarbeid og leverandørdialog, noe som har gitt betydelig effektivisering av det administrative arbeidet.
- Samtidig som JAS har fått flere administrative oppgaver, har styret gjennomført tiltak for å avlaste driftsfunksjonen, herunder:•innkjøp av robotgressklipper som reduserer manuelt arbeid og behovet for vikartimer ved ferieavvikling•redusert brøytevakt i vinterhalvåret, fra døgnkontinuerlig beredskap til en tidsavgrenset ordning•midlertidig prøveordning med administrasjonsoppgaver én dag per uke
- Styret vurderer i tillegg fortløpende økt bruk av innkjøpte vedlikeholds og driftstjenester der dette er hensiktsmessig og/eller kostnadsbesparende.

Parallelt har styret selv overtatt flere administrative oppgaver, blant annet innen:

- økonomioppfølging
- forsikringssaker
- leverandørdialog
- beboerdialog
- prosjektering
- kontrahering

Samlet sett har disse endringene bidratt til en forsvarlig og etter styrets vurdering mer effektiv drift. Styret vurderer at denne organiseringen kan gi en tilfredsstillende servicegrad for beboerne. Der styrekontoret tidligere var åpent 2–4 timer per uke, vil JAS nå være tilgjengelig enten fysisk eller på telefon alle hverdager mellom kl. 06.00 og 14.00.

Etter at JAS har fått nødvendig opplæring og overtatt flere administrative oppgaver, vurderer styret det slik at det reelle behovet for en egen administrativ stilling nå tilsvarer 20%.

Forslag til videre organisering
Etter en samlet vurdering ble arbeidsforholdet med administrativ leder avsluttet ved frivillig fratreden den 11. mai d.å.. På bakgrunn av beskrevne erfaringer og i arbeidet med videre drift foreslår styret følgende organisering:

- Serviceteknikers tittel endres til **Driftsleder**, for å reflektere faktisk ansvar og oppgaveinnhold.
- Styret tar inntil videre ansvaret for håndtering av øvrige administrative oppgaver som tidligere lå under stillingen administrativ leder og kompenseres tilsvarende inntil 20 % stilling.

Den foreslåtte ordningen vil innebære en årlig besparelse for sameiet på om lag kr. 450.000,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og gir styret fullmakt til å gjennomføre foreslåtte endringer i organiseringen av administrasjon og drift.

Styrets erfaringer det siste året viser at sameiets administrative behov kan ivaretas på en mer effektiv og kostnadseffektiv måte enn tidligere lagt til grunn. Styret mener at foreslått organisering gir:

- bedre samsvar mellom ressursbruk og faktisk behov
- kortere og tydeligere beslutningslinjer
- høyere servicegrad for beboerne
- lavere samlede kostnader for sameiet

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Orientering om mulig salg av baktomta

Sameiet vedtok i 2023 å igangsette en utredning av mulig salg av baktomta. Som følge av markedssituasjonen har interessen så langt vært begrenset.

Styret har nylig blitt kontaktet av en eiendomsutvikler som ønsker å inngå en opsjonsavtale med sameiet.

En opsjonsavtale er en avtale som gir en potensiell kjøper (utvikler) en eksklusiv rett, men ikke plikt, til å kjøpe eiendommen innen en avtalt periode.

I det konkrete tilbudet som styret har mottatt, får utvikler rett til å arbeide videre med utvikling av prosjektet, herunder gjennomføre undersøkelser (due diligence), prosjektering og søknadsprosesser, for egen risiko og kostnad. Etter en undersøkelsesperiode på inntil to måneder kan utvikler velge å gå videre og betale en opsjonspremie på 7 millioner kroner. Dersom utvikler senere velger å benytte opsjonen, er kjøpesummen fastsatt til om lag 143 millioner kroner. For sameiet innebærer avtalen at eiendommen bindes opp i opsjonsperioden (inntil 2–3 år), mot nevnte kompensasjon, uten at et endelig salg gjennomføres med mindre utvikler faktisk velger å utløse opsjonen.

Styret er for tiden i gang med å vurdere innholdet i det fremlagte avtaleutkastet, herunder økonomiske og juridiske forhold. Når vurderingen er ferdigstilt, vil saken med anbefaling bli lagt frem for sameiet til behandling.

Eiendomsmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivå, byggekostnader og gjennomføringsevne i nye prosjekter. Dette tilsier at interessen for større utviklingsprosjekter fortsatt kan være begrenset på kort sikt.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tvisten med PA Entreprenør

Sameiet inngikk i 2020 kontrakt med PA Entreprenør AS om et større rehabiliteringsprosjekt bestående av tre delkontrakter:

• SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)

• SGT2 – Asfalt

• SGT3 – Parkanlegg

Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner kroner for prosjektet. Det har oppstått uenigheter mellom partene om sluttoppgjøret, og PA Entreprenør AS tok ut stevning mot sameiet tidligere i 2026. Saken er til behandling i Oslo tingrett.

Uenighetene knytter seg til krav fra PA om ytterligere betaling, samt motkrav fra sameiet i form av dagmulkt og mangelskrav under alle tre kontraktene. PAs posisjon er at de har fått utbetalt for lite, mens sameiets posisjon er at det er betalt for mye og at motkravene mer enn oppveier det PA krever.

Ved inngangen til rettsmeklingen krevde PA Entreprenør om lag 10 millioner kroner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt 4 millioner kroner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader påført parkanlegget under rehabiliteringsarbeidene.

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

Styret vil understreke at sameiet har en rekke reklamasjoner mot PA Entreprenør som ikke er en del av den pågående rettssaken, og som vil bli fulgt opp uavhengig av tvistens utfall. Dette gjelder blant annet:

- Avflassing av maling og belegg
- Betong- og fugeskader
- Lekkasjer fra gangbroer
- Begroing og avrenning fra beslag
- Skader i asfalt/belegg
- Mangelfulle og uferdige utbedringer

Styret arbeider med å få disse forholdene utbedret og vil informere sameierne om fremdriften.

Rettsmekling og status

Den 5. mai 2026 ble det gjennomført rettsmekling mellom partene. Meklingen førte ikke til enighet.

Sameiet var i meklingen villig til å avslutte prosjektet uten ytterligere kontantstrømmer mellom partene. PA Entreprenør beveget seg ikke tilstrekkelig mot sameiets posisjon til at en avtale kunne inngås. Av hensyn til taushetsplikten som gjelder i meklingsprosessen kan styret ikke gi nærmere detaljer om partenes konkrete posisjoner.

Den største uenigheten mellom partene gjelder SGT3, altså parkanlegget. Dette handler særlig om ansvar for skader på membranen under parkanlegget, og om omfanget av utbedring. Styret opplever likevel at det er vilje hos begge parter til å komme frem til en løsning.

Etter meklingen har partenes advokater hatt møte etter initiativ fra PAs advokat, og styret avventer nå om det vil komme et forlikstilbud fra motparten. Dersom partene ikke finner en løsning i minnelighet, er saken berammet til hovedforhandling i Oslo tingrett i september 2026.

Styret er bistått av Advokatfirmaet Glittertind AS i saken, som løpende vurderer sameiets posisjon og strategi. Sameiets og motpartens advokater vurderer at det er i partenes interesse å søke en forhandlet løsning. En eventuell hovedforhandling og mulig ankerunde i lagmannsretten vil være kostnadskrevende for begge parter, og advokathonorarene alene vil raskt spise opp mye av avstanden mellom partenes posisjoner. Utfallsrommet av en slik prosess vil være stort i begge parters favør eller disfavør.

Veien videre

Styret er ikke fornøyd med situasjonen slik den er i dag, men vurderer at det for øyeblikket er riktig å avvente den videre utviklingen før ytterligere skritt tas. Styret vil:

• Fortsette å følge opp reklamasjonene som er uavhengige av rettssaken
• Avvente et eventuelt forlikstilbud fra PA Entreprenør
• Forberede seg på hovedforhandling i september dersom forlik ikke oppnås
• Informere sameierne så snart det foreligger vesentlige nyheter i saken, og innkalle til årsmøte, dersom det foreligger forslag til forlik før videre rettslig prosess.

Når prosjektet er avsluttet, vil styret utarbeide et samlet sluttregnskap for hele rehabiliteringsprosjektet, som vil bli gjort tilgjengelig for sameierne.

Neste skritt etter at konflikten er løst: ny membran i parkanlegget
Uavhengig av utfallet i tvisten vil tilstanden på membranen i parkanlegget måtte adresseres. Styret vil, når konflikten med PA Entreprenør er avsluttet, anbefale at det legges ny membran i parkanlegget. Dette er vurdert som den beste og mest langsiktige løsningen for å sikre parkanleggets funksjon, forhindre lekkasjer og maksimere anleggets levetid.

Kostnaden ved en fullstendig utskifting av membranen er foreløpig noe usikker. Det er nylig innhentet et grovt estimat på ca. 14 MNOK. Styret vurderer det ikke som usannsynlig at kostnaden kan overstige dette. Styret vil komme tilbake med konkrete planer for gjennomføring og finansiering når konflikten er avklart og grunnlaget for prosjektet er på plass.

Sameierne vil bli invitert til å ta stilling til dette prosjektet på et årsmøte når tiden er inne.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Bakgrunn
Sameiet har i lang tid hatt kapasitetsutfordringer i sykkelbodene. En betydelig andel av plassene er i dag fylt av sykler som i liten grad er i bruk. Dette går på bekostning av beboere med behov for daglig sykkelparkering.

Situasjonen bidrar ikke bare til redusert kapasitet, men trekker også ned det generelle inntrykket av sameiets fellesarealer - noe som i sin tur har betydning for trivsel, fremkommelighet og det generelle inntrykket av sameiet – både for beboere og besøkende.

Sameiet disponerer totalt fem sykkelboder; fire i garasjeanlegget og én i bomberom SYD. I tillegg lagres det sykler i bomberom NORD (samme område som bildekk). Sykkelbodene i garasjen/bomberom SYD er best egnet for sykler i daglig bruk, mens bomberom NORD i større grad er egnet for langtidslagring. Dagens bruk reflekterer i liten grad dette skillet.

Det foreslås derfor å innføre en oblatordning for å regulere bruken av arealene, forbedre orden i fellesarealene og sikre bedre utnyttelse av kapasiteten.

FORESLÅTT LØSNING
Alle sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og bomberom skal være merket med gyldig oblat. Oblatet gjelder per kalenderår og skal være godt synlig festet på sykkelen. Det benyttes ny fargekode hvert år for enkel kontroll. Se vedlegget "skisse-sykkeloblater.jpg" for eksempel. (Finnes på s. 34 dersom du leser innkallingen på papir/som pdf).

Differensiert bruk av arealer

- Sykkelboder i garasjeanlegget skal prioriteres for sykler i daglig bruk
- Sykkelbod i bomberom SYD skal prioriteres for el-sykler

- Bomberom NORD benyttes til langtidslagring av sykler som brukes sjeldnere

Prisstruktur
Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

- Sykkelboder ved inngangspartier: kr 360,- per voksensykkel per år/kr. 240 for barnesykler inntil 24" hjul.
- Bomberom SYD: kr. 360,- per elsykkel per år.
- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

Ordningen skal bidra til at sykler i aktiv bruk prioriteres i bodene, mens mindre brukte sykler flyttes til bomberom eller fjernes.

Mulig lading av elsykler i bomberom SYD
Styret ønsker å undersøke muligheten for etablering av ladeordning for elsykler i bomberom SYD. Bakgrunnen er at mange beboere i dag tar batteriene med opp i leiligheten for lading. Styret vurderer at det kan være både mer praktisk og potensielt mer brannsikkert at lading og oppbevaring skjer i et egnet fellesareal fremfor inne i leilighetene.

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

- Ordningen administreres av sameiets servicetekniker
- Oblater kjøpes via Vipps
- Oblater utstedes per kalenderår

Håndheving

- Sykler uten gyldig oblat kan bli fjernet fra fellesarealene
- Fjernede sykler lagres i en begrenset periode før eventuell avhending

Årlig oppfølging
Ordningen forutsetter årlig fornyelse av oblat. Ny fargekode gjør det enkelt å kontrollere hvilke sykler som har gyldig oblat.

Styrets innstilling
Oppdatering 3.juni 2026 om benkeforslaget: Sameiet har i mange år hatt en ordning hvor sykler merkes med lapper for hver sesong. Problemet er at sykler merkes med lapp selv om de ikke blir brukt. I praksis blir disse syklene stående og ta opp plass i bodene. Benkeforslaget er etter styrets syn i realiteten samme "gratis" ordning som i dag. - dvs. at sykler merkes med lapp, uten at de er i bruk. Vi kan derfor ikke se at benkeforslaget ivaretar forslagets opprinnelige intensjon og funksjon.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **90**
Antall stemmer mot saken: **55**
Antall blanke stemmer: **37**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Mia Huitfeldt: Sameiet innfører en ettårig prøveordning med gratis registrerings- og oblatordning for sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og sykkeloppbevaringsområder. Formålet er å sikre bedre kapasitetsutnyttelse, god orden og at sykkelbodene prioriteres for sykler som er i aktiv bruk. Styret gis fullmakt til å utarbeide nødvendige rutiner for registrering, kontroll og håndheving av ordningen. (Se vedlegg for full fremstilling)

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **68**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **37**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Sameiet gjennomførte i 2024 en obligatorisk utskifting av samtlige markiser langs fasaden. Tiltaket var nødvendig av både tekniske og estetiske hensyn, og har bidratt til et betydelig løft av byggets helhetsuttrykk.

I 2025 ble det i tillegg åpnet for frivillig utskifting av solskjerming på luftebalkongene i 10. etasje, hvor eksisterende markiser kunne erstattes med zip-screens godkjent av styret. Flere seksjonseiere benyttet seg av denne muligheten, og dette har ytterligere bidratt til et mer helhetlig og moderne fasadeuttrykk.

Det gjenstår imidlertid fortsatt noen få eldre blå markiser på luftebalkongene i 10. etasje. Disse avviker vesentlig fra dagens fasadeløsning og trekker ned det samlede inntrykket etter store og kostbare oppgraderinger. Se vedlegget "Markiser i 10. etg.jpg" evt. se vedlegg på s. 32 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styret mener det er betimelig å spørre om disse siste markisene bør fjernes eller erstattes med zip-screens etter gjeldende mal. Tiltaket anses som et mindre, men viktig grep for å sikre et helhetlig og ryddig fasadeuttrykk til beste for sameiet som helhet.

Dersom forslaget oppnår tilstrekkelig flertall vil styret innhente tilbud på vegne av interesserte sameiere.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at et krav om fjerning eller utskifting kan oppleves som både upraktisk og kostnadskrevende for enkelte seksjonseiere, og dette er hensyn som er tatt med i vurderingen. Saken er ikke reist som en prinsipp- eller konfliktsak, men som et forsøk på å ta stilling til et spørsmål som gjenstår etter tidligere fasadetiltak.

Samtidig må årsmøtet se saken i et helhetsperspektiv. Sameiet har gjennomført betydelige fasadetiltak i 2024 og 2025, som samlet sett har gitt bygget et mer enhetlig og oppgradert preg.

De få gjenværende blå markisene skiller seg tydelig fra den løsningen som nå er etablert, og styret mener det derfor er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan dette bør håndteres videre.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide et forslag med kostnadsbilde for etablering av såkalte balkongluker - eller rømningsluker - på terrassene i 7. og 8. etasje.

Balkonglukene vil være rømningsveier over til naboens terrasse ved en hurtig utviklende brann i egen leilighet, gjennom et hull (65 x 65 cm) i betongveggen mot naboen.

Alle 5-romsleilighetene med inngang fra 8. etasje *har* en slik rømningsvei allerede, gjennom en luke på balkongene i 10. etasje. Luken er i det daglige dekket med en lett festet treplate som enkelt skal kunne fjernes i en nødsituasjon.

Men alle de *andre* leilighetene med inngang fra 8. etasje - 1- og 3-romsleilighetene - har ikke slike luker.

I brannsikkerhetsrapporten som ble lagt frem og presentert på årsmøtet i fjor (https://is.gd/VSOuqB) , var etablering av rømningsluker i 7. og 8. etasje *ikke* blant tiltakene som sameiet ble pålagt å utføre.

Dette er altså ikke noe sameiet *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre.

Å etablere rømningsluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene vil øke brannsikkerheten noe for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

Pristilbud som er innhentet anslår at tiltaket vil koste 2,2 millioner kroner. Dette er en sum som eventuelt må betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, og altså ikke bare seksjonene som berøres. Se den vedlagte tabellen "kostnadsfordeling_romningsluker.jpg" for kostnader fordelt pr. seksjons- og leilighetstype. Tabellen finnes på s. 33 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Som den branntekniske rapporten avdekket, så er brannsikkerheten naturlig nok best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Dette fordi rømning/redning via vinduer er enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken.

Det er derfor rømningsluker er et tema kun for de øverste etasjene i bygget.

Ifølge rapporten ivaretas brannsikkerheten for alle leilighetene i bygget - men spesielt for leilighetene i de øverste etasjene - ved å ha god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig:

- God brannvarsling (seriekoblede røykvarslere i alle etasjer i leilighetene)
- Godkjente brannslukningsapparater
- Tilkomst til rømningsveier

Styrets innstilling
Informasjon fra styret etter beboermøtet 03.06.2026:

Juridiske råd innhentet av styret peker mot at Skjøthaugs alternative forslag kan være på juridisk usikker grunn. Styret vil derfor ikke anbefale at man stemmer FOR Skjøthaugs forslag. Dersom Reidars forslag blir vedtatt, må det innhentes en juridisk vurdering for å avgjøre om dette er et gyldig vedtak.

Hvis du er imot etablering av rømningsluker i sin helhet, så anbefales det at man man heller stemmer MOT forslaget i sin helhet.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **104**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra Reidar Skjøthaug: Kostnaden for etablering av rømningsluker i 7/8 etg. må dekkes av den enkelte seksjonseier i 7/8 etg., og skal ikke betales etter sameiebrøken. (Fremstillingen er vedlagt)

Antall stemmer for vedtak 1: **55**
Antall stemmer for vedtak 2: **58**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

13. Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

På årsmøtet i 2022 ble sameiets gjesteleilighet midlertidig tatt i bruk som utleieleilighet for ukrainske flyktninger, som følge av krigen i Ukraina og den ekstraordinære humanitære situasjonen i Europa. Leiligheten har siden september 2022 vært utleid til dette formålet. På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt at leiligheten skulle tilbakeføres til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Vedtaket ble gjort på bakgrunn av opplysninger om at leietakerne hadde varslet oppsigelse av leieforholdet. I etterkant av årsmøtet viste det seg at dette bygget på en misforståelse. Leietakerne ønsket likevel å videreføre leieforholdet og søkte om forlengelse av avtalen. For å unngå å sette leietakerne i en vanskelig situasjon besluttet styret derfor å forlenge leieavtalen midlertidig frem til nytt årsmøte kunne behandle saken på nytt. Gjeldende leiekontrakt er en tidsbestemt avtale som løper fra 26.09.2025 til 30.09.2026. Leietakerne har varslet at de ønsker å fortsette leieforholdet. Styret ber årsmøtet om å på nytt ta stilling til den fremtidige bruken av leiligheten.

Styrets vurdering
Styret ser gode argumenter for begge løsninger. Gjesteleiligheten ble opprinnelig etablert for å gi sameiets beboere tilgang til ekstra overnattingskapasitet for familie og besøkende. Flere sameiere har uttrykt ønske om å få dette tilbudet tilbake. Samtidig har dagens leietakere bodd i leiligheten over flere år og har etablert seg i nærmiljøet. Styret legger til grunn at dagens leieforhold videreføres frem til utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026, og at eventuell tilbakeføring til gjesteleilighet først kan skje etter dette tidspunktet. Hvis forslaget blir nedstemt, tilbakeføres leiligheten til gjesteleilighet fra og med 01.10.2026.

Styrets innstilling
Styret er positive til at leieforholdet videreføres også etter utløpet av gjeldende kontrakt.

> **Forslag til vedtak:**

> Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Fremmet av: Ane Rostrup Gabrielsen og Peder Brand - seksjon 78

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner i fellesarealene i sameiet. Forbudet er begrunnet med at barnevogner utgjør en brannfare, ved at noen kan tenne på barnevogner som står i gangen. I diskusjoner om tema har det også kommet argumenter om at barnevogner kan være til hinder for rømningsveier og at henstilling i fellesarealene ofte fører til opphoping av ting med uklart eierskap. Forbudet er godt begrunnet, særlig med tanke på at det har vært en brann i sameiets fellesarealer tidligere. Forbudet har ført til at fellesarealene er ryddige, lyse og luftige.

Samtidig bor det mange småbarnsfamilier i sameiet. Leilighetene har små entrèer, og majoriteten av leilighetene har trapp fra entrèen inn til selve leiligheten. Dette gjør det vanskelig å oppbevare barnevogner inne i leiligheten. Når barnevognene settes i entrèen er det ikke mye plass igjen. Vognen er da også til hinder for rask rømning ut av leiligheten. Bodene som deles mellom tre naboer har begrenset plass til barnevogn, og dersom det er flere småbarnsfamilier som deler en bod kan ikke alle få plass til vogn i boden. Samtidig har vi store fellesarealer, nisjene i korridoren i 8. og 4. etasje, er tilnærmet perfekte for parkering av barnevogner. Vi ønsker derfor å foreslå en løsning som kan gi brannsikker oppbevaring av barnevogner i fellesarealer i perioder der det er behov for dette.

Det foreslås at det etableres en løsning med låsbare barnevognbokser/kasser som plasseres i nisjen ved siden av boden i fellesarealene. Når disse er lukket og låste vil det ikke være mulig å tenne på barnevognene. Boksene skal ikke være til hinder for ferdsel og rømning i gangsonen i fellesarealene. Vi foreslår at sameiet går til anskaffelse av et antall barnevognbokser som kan leies av de beboerne som har behov for oppbevaring av barnevogn. Boksene skal ikke plasseres permanent i yttergangen, men kun i den perioden hvor barnefamilien bruker barnevogn. Boksen kan merkes slik at det er tydelig hvilken leilighet som disponerer den.

Etablering av trygg oppbevaring av barnevogner bør ikke føre til økte kostnader for hele sameiet, og løsningen bør derfor finansieres gjennom utleie (evt. andre løsninger) slik at det ikke øker låneopptaket eller felleskonstandene. Dette kan for eksempel gjøres ved at det betales et depositum for å låne en barnevognboks og en månedlig leie som vil finansiere oppbevaringsløsningen.

Det selges ferdige “barnevogngarasjer”, disse er imidlertid beregnet til å stå ute og derfor forholdsvis dyre. Det vil sannsynligvis være billigere å kontakte et snekkerfirma eller lignende som kan bygge en enkel boks i tre, med dør. Boksene bør males i samme farge som gangen slik at de er minst mulig fremtredende.

Vi har lagt ved et KI generert bilde for å illustrere saken.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at oppbevaring av barnevogn kan være utfordrende for småbarnsfamilier, men vurderer at etablering av låsbare barnevognbokser i fellesarealer ikke er hensiktsmessig.

Fellesarealene er rømningsveier, og sameiet har tidligere hatt brann i slike områder. Styret mener forslaget mangler dokumentasjon på at løsningen ivaretar brannsikkerheten tilstrekkelig.

Ordningen vil også være krevende å administrere og kan skape spørsmål om fordeling, ansvar og presedens for annen privat oppbevaring i fellesarealer.

Selv om forslaget legger opp til brukerfinansiering, vil løsningen etter styrets vurdering kreve brannteknisk vurdering og prosjektering, noe som vil medføre kostnader og administrasjon for fellesskapet.

Hver leilighet disponerer en egen privat sportsbod. Styret anbefaler at barnevogner oppbevares i egen leilighet eller i nevnte bod.

På denne bakgrunn kan ikke styret gi sin støtte til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av medlemmer til valgkomité

Knut Øistad er i år på valg. Han har tjenestegjort i valgkomiteen i totalt 4 år, og ønsker nå å fratre. Seksjonseier Harald Amdal har sagt ja til å bli medlem av valgkomiteen.

Harald Amdal er journalist og universitetslektor med bakgrunn fra medieetikk og kommunikasjon. Han har jobbet for blant annet VG, TV 2, BBC og EnergiWatch, samt undervist ved OsloMet, UiO og Høyskolen Kristiania.

Styrets innstilling
Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av Sunniva Jakhelln, Kjell-Ove Kvalheim og Knut Øistad.

Valgkomiteen har tilbudt alle personer som har hatt styreverv siste året en samtale med komiteen. Det er gjennomført gode samtaler med alle aktuelle kandidater til styret for 2026-2027. Alle forespurte kandidater har sagt seg villige til å påta seg verv dersom de blir valgt.

Valgkomiteens forslag til nytt styre

Arnt Egil Andreassen foreslås gjenvalgt som styreleder for ett år. Ian Gustad er ikke på valg og fortsetter i styret i ett år. Lill Iren Andersen er ikke på valg, men har gått ut av styret. Valgkomiteen foreslår at Veronica Edland velges som styremedlem for ett år i hennes sted. Robert Gjerde og Lars Onstad gjenvelges som styremedlemmer for to år. Mika Bendiksby fortsetter som varamedlem i ett år. Adrian Sakshaug foreslås som nytt varamedlem for 2 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Gjerde (112 stemmer)
Lars Onstad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Gjerde
Lars Onstad

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Veronica Edland (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Mika Bendiksby (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Sakshaug (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Sakshaug

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. juni kl. 21:00 og lukker 28. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

Det holdes også et frivillig møte 25. juni kl. 19:00 , Sameiestua.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forliksforslag i tvisten med PA Entreprenør AS
5. Honorar til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arnt Egil Andreassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Martin Bech er 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

Forliksforslag i tvisten med PA Entreprenør AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innledning

Årsmøtet ble orientert om status i tvisten med PA Entreprenør AS («PA») under sak 9 på ordinært årsmøte 3. juni 2026. Der ble det opplyst at sameiet siden 2023 har vært i tvist med PA om sluttoppgjøret for rehabiliteringsprosjektet, som besto av tre delkontrakter: SGT1 (betong), SGT2 (asfalt) og SGT3 (parkanlegg). Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner for prosjektet. PA tok ut stevning mot sameiet, og saken er til behandling i Oslo tingrett, berammet til hovedforhandling (rettssak) over fem dager i september 2026.

Ved inngangen til rettsmeklingen i mai krevde PA om lag kr 10,7 millioner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt kr 4 millioner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader på parkanlegget. Rettsmeklingen 5. mai 2026 førte ikke til enighet. Den største uenigheten gjelder SGT3 (parkanlegget), særlig ansvar for skader på membranen under parkanlegget og omfanget av nødvendig utbedring.

Styret opplyste i sak 9 at det, uavhengig av den pågående rettssaken, også følges opp en rekke reklamasjoner mot PA, herunder avflassing av maling og belegg, betong- og fugeskader, lekkasjer fra gangbroer, begroing og avrenning fra beslag, skader i asfalt/belegg, samt mangelfulle og uferdige utbedringer.

Sakens videre utvikling

Etter årsmøtet har partenes advokater gjennomført flere forhandlingsrunder. Disse forhandlingene har nå ført til et konkret og fremforhandlet forliksforslag, som styret kort omtalte i nyhetssak på Vibbo 19. juni 2026, og som nå legges frem for årsmøtet til behandling.

Forliksforslaget innebærer i korte trekk følgende:

1. **SGT betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA** som fullt og endelig oppgjør for kravene i sak 25-172715TVI-TOSL/03 for Oslo tingrett. Dette innebærer at PA gjennom forhandlingene har redusert sitt opprinnelige krav på ca. kr 10,7 millioner med om lag kr 9 millioner, ned til kr 1,85 millioner.

2. Forliket omfatter alle krav og motkrav som er fremsatt mellom partene, både de som er brakt inn for tingretten og de som ikke er det (dvs. utenrettslige reklamasjoner), med unntak av det som følger av punkt 3 nedenfor.

3. **Unntak for katodisk beskyttelse (KB-anlegget):** Forliket omfatter for KB-anlegget kun et krav knyttet til FDV-dokumentasjon som er brakt inn for tingretten. Øvrige krav og reklamasjoner knyttet til KB-anlegget er ikke omfattet av forliket og opprettholdes. SGT overtar driftsansvaret for KB-anlegget, og eksisterende driftsavtale sies opp uten at SGT betaler vederlag til PA for resterende avtaleperiode.

4. **Reklamasjonsrett:** SGT beholder kun retten til å fremme reklamasjoner som oppdages etter inngåelsen av forliksavtalen. Feil og mangler som allerede er kjent og reklamert *før avtaletidspunktet*, anses etter dette lukket og oppgjort gjennom forliket, med unntak av KB-anlegget som nevnt i punkt 3. Dette innebærer at sameiet som hovedregel ikke kan forfølge kjente og allerede reklamerte feil og mangler mot PA videre dersom forliket vedtas, med unntak av de forholdene ved KB-anlegget som uttrykkelig er holdt utenfor forliket.

5. **Partene dekker egne sakskostnader.**

Et fullstendig utkast til forliksavtale følger som vedlegg til denne innkallingen.

Handlingsalternativer

Styret legger to handlingsalternativer frem for avstemning i årsmøtet:

Alternativ 1 – Godta forliksavtalen – stem FOR
Dersom årsmøtet godkjenner forliksforslaget, vil styret undertegne forliksavtalen kort tid etter møtet. Saken avsluttes da i sin helhet, med unntak av de forhold knyttet til KB-anlegget som er videreført, jf. punkt 3.

Alternativ 2 – Avslå forliksavtalen – stem MOT
Dersom årsmøtet avslår det fremlagte forslaget, vil styret fortsette å forsøke å forhandle frem et bedre forslag,

blant annet ved å kreve at PA fortsatt skal være ansvarlig for reklamasjonene som ellers ville blitt lukket gjennom forliket. Et eventuelt nytt forslag vil i så fall bli lagt frem for årsmøtet til behandling i august, før hovedforhandlingen (rettssaken) i september.

Styret vil understreke at sannsynligheten for at saken i så fall ender i Oslo tingrett, vil være høy. Styrets inntrykk fra forhandlingene er at PA har vist liten vilje til å bevege seg fra sin posisjon om å lukke reklamasjonsansvaret, og det er ingen garanti for at et bedre tilbud kan oppnås innen august.

Dersom det ikke oppnås enighet om at PA skal opprettholde ansvaret for reklamasjonene, vil SGT trolig måtte ta ut eget søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfristene knyttet til disse reklamasjonene. Verdien av disse reklamasjonene er ikke endelig fastsatt, men kan grovt anslås til i størrelsesorden kr 1–1,5 millioner. Et slikt søksmål vil komme i tillegg til kostnadene forbundet med hovedforhandlingen i den pågående saken, som er beskrevet i neste punkt.

Glittertinds anbefaling

Advokatfirmaet Glittertind AS har i brev av 19. juni 2026 vurdert forliksforslaget og gitt følgende anbefaling til styret:

Glittertind har løpende vurdert prosessrisikoen i saken, både for PAs betalingskrav og SGTs motkrav. Deres vurdering er at PA i en eventuell dom sannsynligvis vil bli tilkjent et beløp som ligger rundt samme nivå som forliksbeløpet. Glittertind vurderer derfor forliket som en god løsning for SGT, særlig sett i sammenheng med kostnadene ved å gjennomføre en rettssak.

Å gjennomføre saken i tingretten vil etter Glittertinds anslag kunne koste SGT ca. kr 1 million i advokatkostnader, i tillegg til kostnader til bistand fra Millab og andre eksterne ressurser (herunder sakkyndige WSP og Hadeland Maskin) i forbindelse med saksforberedelse og hovedforhandling. Dersom saken ankes, vil det kunne tilkomme ytterligere ca. kr 1 million i advokatkostnader. Det er sannsynlig at SGT i en rettsprosess i hvert fall må dekke egne advokatkostnader, med en risiko for at SGT også må dekke PAs kostnader.

Glittertind har også vurdert konsekvensen av at forliket omfatter reklamasjoner som ikke er del av rettssaken. Glittertind opplyser at de ikke har vært involvert i disse reklamasjonene og ikke kjenner alle detaljene, men at det basert på tilgjengelig informasjon er usikkerhet om utbedring er hensiktsmessig og forholdsmessig for flere av manglene, samt uenighet om ansvarsforhold. Glittertind påpeker at denne uenigheten sannsynligvis vil resultere i en tvist hvor SGT må ta ut søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfrister, med de kostnader det vil medføre.

Glittertind anbefaler at styret støtter det fremlagte forliket overfor årsmøtet.

Økonomiske forhold

Det er en forutsetning for forliket at forlikssummen kan betales kort tid etter gjennomført årsmøte. Sameiet vil, dersom forliksforslaget vedtas, betale ut avtalt beløp uten at dette vil lede til ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Imidlertid vil det være behov for betydelig vedlikeholdsaktivitet fremover, særlig knyttet til parkanlegget, noe styret vil komme nærmere tilbake til overfor sameierne i tiden som kommer.

Kort oppsummering av hva stemmegivningen innebærer

Stem FOR dersom du mener at:

- det er best å avslutte tvisten nå
- det er ønskelig å unngå kostnader og risiko ved videre rettssak
- reduksjonen av PAs krav fra ca. kr 10,7 millioner til kr 1,85 millioner er akseptabel
- sameiet bør følge styrets og Glittertinds anbefaling

- det er akseptabelt at kjente reklamasjoner lukkes, med unntak av KB-anlegget

Stem MOT dersom du mener at:

- sameiet ikke bør godta at kjente reklamasjoner mot PA lukkes
- styret bør forsøke å forhandle frem en bedre avtale
- PA fortsatt bør ha ansvar for reklamasjonene
- det er verdt risikoen og kostnadene å gå videre med saken
- sameiet ikke bør inngå forlik på de foreslåtte vilkårene

Styrets innstilling

Styret støtter i hovedsak Glittertinds anbefaling til årsmøtet, som er å stemme for alternativ 1 (godta forliksavtalen). Begrunnelsen er først og fremst den prosessrisikoen og de kostnadene Glittertind har redegjort for i punkt 2.4: dersom saken går til hovedforhandling, er det Glittertinds vurdering at SGT sannsynligvis ikke vil sitte igjen med et bedre resultat enn forliket, og kostnadene ved en slik prosess vil i seg selv redusere mye av den eventuelle gevinsten.

Styret vil samtidig understreke at det finnes gode argumenter for å fortsette forhandlingene. Forliksavtalen er det beste tilbudet PA har lagt på bordet til nå, og PA ser seg etter styrets vurdering åpenbart tjent med dette utfallet fremfor å ta saken til hovedforhandling. Det er ikke gitt at SGT er like godt tjent med det. Styret mener fortsatt at PA har levert svært mangelfullt arbeid på SGT3, og er ikke fornøyd med at PA gjennom forliket i praksis slipper ansvar for reklamasjoner som styret oppfatter som reelle og betydelige. De alvorligste forholdene knytter seg som kjent til skader vi mener entreprenøren har påført membranen over parkanlegget i forbindelse med gravearbeider. Styret har engasjert konsulentfirmaet WSP til å avdekke membranen og undersøke denne nærmere. Funnene fra undersøkelsen er oppsummert i et eget notat som konkluderer med at lekkasje- og fuktproblemene i parkeringsanlegget ved Grefsen Terrassehus med stor sannsynlighet skyldes svikt i utførelse, kvalitetskontroll og detaljløsninger ved utbedringsarbeidene som PA har utført.

Dersom årsmøtet ønsker å forsøke å oppnå en bedre løsning, herunder fortsatt reklamasjonsansvar for PA, stiller styret seg til disposisjon for å gjennomføre videre sonderinger med PA, vel vitende om at **dette øker sannsynligheten for at saken ender i retten i september, med den risikoen og de kostnadene dette innebærer for begge parter.**

Hvorvidt man stemmer FOR eller MOT forslaget er etter styrets vurdering i stor grad et spørsmål om risikovilje, og styret legger derfor saken frem for årsmøtet for avgjørelse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner det fremforhandlede forliksforslaget med PA Entreprenør AS, herunder at Sameiet Grefsen Terrassehus betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA Entreprenør AS som fullt og endelig oppgjør, på de vilkår som er beskrevet i innkallingens punkt 2.2. Styret gis fullmakt til å undertegne forliksavtale og foreta de disposisjoner som er nødvendige for å gjennomføre forliket.

Vedlegg

1. 2026-06-19 Utkast forliksavtale.pdf
2. 2026-06-19 Anbefaling fra Glittertind.pdf
3. WSP_Membran_notat.pdf

Sak 5

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet en misforståelse ble ikke sak om honorar til valgkomitéen behandlet i ordinært årsmøte 3. juni. Vi benytter derfor anledningen til å legge dette frem til avstemning nå.

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.

Justert for KPI, foreslås honoraret i 2026 satt til kr. 26.600,-

Forslag til vedtak
Honorar til valgkomitéen settes til kr. 26.600.

FORLIKSAVTALE

mellom

PA Entreprenør AS, org. nr. 952 159 429 («PA»)

og

Sameiet Grefsen Terrassehus, org. nr. 971 493 658 («Sameiet»)

***

PA og Sameiet inngikk i oktober 2021 tre entrepriseavtaler ifm. utbedrings- og rehabiliteringsarbeider knyttet til Sameiets garasje- og uteanlegg. Kontraktene er omtalt som SGT1, SGT2 og SGT3 både i/under prosjektet og ifm. sakens behandling for tingretten.

PA tok ut stevning mot Sameiet 27. oktober 2025 og Sameiet har fremmet ulike motkrav mot PA i sak 25-172715TVI-TOSL/03 for Oslo tingrett.

Partene har kommet til følgende enighet som fullt og endelig oppgjør av det økonomiske oppgjøret etter disse kontraktene:

1. Sameiet betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA innen [14] dager fra d.d.

2. Med unntak av det som fremgår pkt. 3 nedenfor, omfatter forliket alle krav og motkrav som er fremsatt mellom partene, både de som er brakt inn for tingretten i sak 25-172715TVI-TOSL/03 og de som ikke er det.

3. For anlegget for katodisk beskyttelse (KB-anlegget) omfatter forliket kun kravet knyttet til FDV som er brakt inn for tingretten i ovennevnte sak, og ikke andre krav som er eller vil bli fremsatt.

4. Sameiet overtar driftsansvaret for KB-anlegget og eksisterende driftsavtale sies opp. Sameiet betaler ikke vederlag til PA for resterende avtaleperiode.

5. Sameiet beholder retten til å fremme reklamasjoner som oppdages etter inngåelsen av denne avtalen.

6. Hver av partene dekker egne omkostninger.

7. Når betaling i tråd med pkt. 1 har funnet sted, inngir partene felles prosesskriv til Oslo tingrett med begjæring om at sak 25-085281TVI-TOSL/01 begjæres hevet som forlikt, og med opplysning om at forliket omfatter saksomkostninger.

– – –

Oslo/[dato]

	PA Entreprenør AS		Sameiet Grefsen Terrassehus
Signatur:	.....	Signatur:	.....
Navn:	[•]	Navn:	Arnt Egil Andreassen
Rolle:	[•]	Rolle:	Styreleder

	Sameiet Grefsen Terrassehus
Signatur:	.....
Navn:	Lars Onstad
Rolle:	Styremedlem

GLITTERTIND

Styret i Sameiet Grefsen Terrasehus

Sendt per e-post til arntegil@grefsenterrasehus.no

Oslo, 19. juni 2026
Sak nr. 11285-501
Dok.nr. 6DZNQ6CFDSAV-1233963598-4963
Ansvarlig advokat: Siri Fjeldvær

FORLIK MED PA ENTREPRENØR AS

1 INNLEDNING

Styret i Sameiet Grefsen Terrasehus AS («**SGT**») inngikk den 18. juni 2026 et forlik med PA Entreprenør AS («**PA**») i tvisten som har pågått siden 2023, og som er berammet til å behandles over fem dager i Oslo tingrett i september 2026. Forliket går ut på at:

i) SGT betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA
ii) Forliket omfatter alle krav og motkrav som er fremsatt mellom partene, dvs. både i og utenfor rettssaken, med unntak av funksjonsfeil med anlegg for katodisk beskyttelse («**KB-anlegget**»), se pkt. iii) nedenfor.
iii) For KB-anlegget omfatter forliket kun kravet om FDV som er brakt inn for tingretten, og ikke andre krav som er eller vil bli fremsatt
iv) SGT overtar driftsansvaret for KB-anlegget og eksisterende driftsavtale sies opp. SGT betaler ikke vederlag til PA for resterende avtaleperiode.
v) SGT beholder retten til å fremme reklamasjoner som oppdages etter inngåelsen av denne avtalen.
vi) Hver av partene dekker egne omkostninger.

2 VÅR ANBEFALING

Vi har løpende vurdert prosessrisikoen i saken, både for PAs betalingskrav på 10,7 millioner kroner og SGTs motkrav (herunder parkanlegget). Vår vurdering er at PA i en eventuell dom sannsynligvis vil bli tilkjent et beløp som ligger rundt samme nivå som forliksbeløpet. Vår vurdering er derfor at forliket er en god løsning for SGT. Dette forsterkes når man hensyntar kostnadene ved å gjennomføre en hovedforhandling.

Å gjennomføre saken i tingretten vil trolig koste SGT ca. 1 million kroner i advokatkostnader, i tillegg til nødvendige kostnader for bistand fra Millab og andre eksterne ressurser, deriblant sakkyndige WSP og Hadeland Maskin, ifm. saksforberedelsen og hovedforhandlingen. Dersom saken ankes, vil det trolig påløpe ytterligere 1 million kun i advokatkostnader. Det er sannsynlig at SGT vil måtte dekke hvert fall egne advokatkostnader i en evt. rettssak, og også en risiko for at SGT vil måtte dekke PAs kostnader. Det vil altså påløpe betydelige kostnader for å gjennomføre rettsprosesser hvor vår utfallsvurdering tilsier et domsresultat på ca. samme nivå som forliksbeløpet.

Forliket omfatter også reklamasjoner som ikke er en del av rettssaken. Det er hensyntatt i vår anbefaling til SGTs styre om å anbefale forliket for SGTs årsmøte. Vi har ikke vært involvert i disse reklamasjonene, og kjenner ikke alle detaljene. Basert på informasjonen vi har fått, er det for flere

Vedlegg 2 Today 09 2026-06-19 Anbefaling fra Glittertind.pdf

av manglene usikkerheter om utbedring er hensiktsmessig/forholdsmessig (og derfor kan kreves) og uenighet og usikkerhet om ansvarsforhold. Uenigheten vil antageligvis resultere i en tvist hvor SGT må ta ut søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfrister, med de kostnader det vil medføre. Det er ikke en ønsket situasjon.

SGT har fått PAs aksept for at funksjonen til KB-anlegget, som er den største investeringen og den største usikkerheten av utenrettslige mangler, ikke omfattes av forliket. Vi mener derfor at SGT har fått gjennomslag for det viktigste punktet av utenrettslige reklamasjoner.

Vår klare anbefaling er at SGTs årsmøte godkjenner dette forliket.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Glittertind AS

Siri Fjeldvær
Advokat

Mads Berg Neergaard
Advokat

NOTAT

Oppdragsnavn:	**1011651 Grefsenkollen**		
Oppdragsgiver: **Kontaktperson:**	Sameiet Grefsen Terrassehus Arnt Egil Andreassen, ved. Glenn Miller - Millab Consult AS		
Emne:	Vurdering - fuktinntrengning parkeringsanlegg		
Dokumentkode:	1011651-RIBfy-001-20251223		
Ansvarlig enhet:	Spesialfag	**Utført av:**	Stian Holst
Tilgjengelighet:	Åpen	**Dato:**	23.12.2025

SAMMENDRAG:

Dette notatet oppsummerer en gjennomgang av oversendt underlag og undersøkelse av membran i et utgravd felt over parkeringsanlegg i Grefsen Terrassehus.

Samlet vurdering av underlag og kartlegging viser at lekkasje- og fuktproblemene i parkeringsanlegget med stor sannsynlighet skyldes svikt i utførelse, kvalitetskontroll og detaljløsninger i forbindelse med utbedringsarbeidene. Den eksisterende PVC-membranen fremstår i hovedsak intakt, men er påført konkrete skader innenfor utbedringsområdet.

Det er påvist hull, hakk og manglende partiell binding i overgangen mellom reparasjonsmembran og PVC-membran, samt ugunstige fallforhold og ujevnt underlag som gir stående vann under den løstliggende membranen. Løsningen, både opprinnelige og den utbedrede, er lite robust og svært følsom for lokale feil, slik at selv begrensede skader gir omfattende lekkasjer. Dreneringen vurderes som funksjonell, og fuktsvikten kan derfor primært knyttes til utettheter og svakheter i membransystemet.

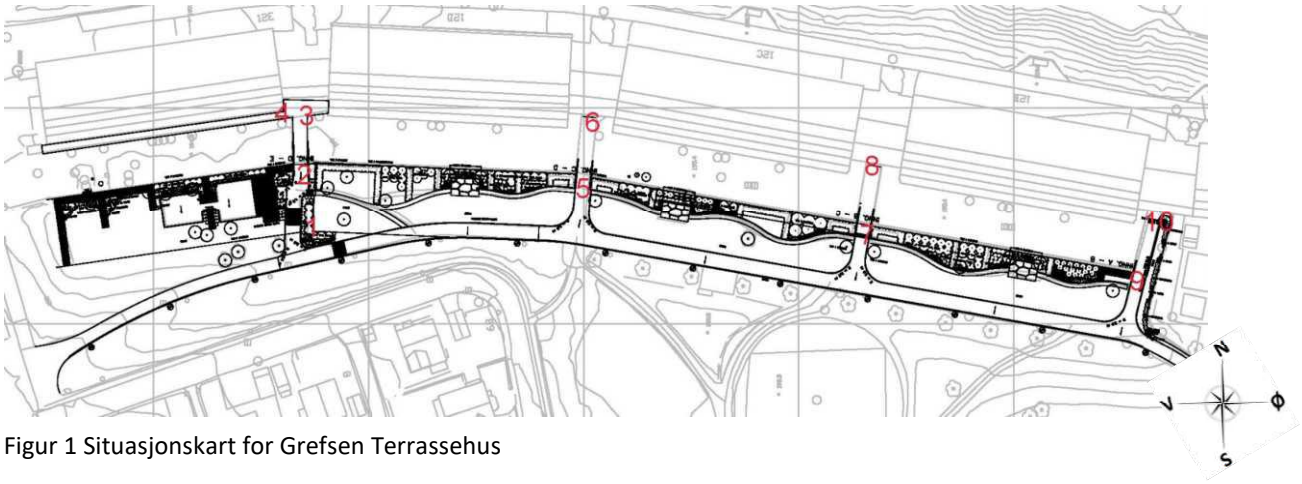
VERS.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	GODKJENT AV
1.0	23.12.2025	Utarbeidet	Stian Holst	Jose Girona Granell

Innhold

1. Innledning 3
   1.1. Bakgrunn 3
      1.1.1. Forbehold 4
2. Gjennomgang av underlag 4
   2.1. Forelagt dokumentasjon 4
   2.2. Dokumentert prosess 5
   2.3. Vurdering av eksisterende løsningsvalg 7
   2.4. Oppsummering underlag 8
3. Kartlegging av skadeårsak 9
   3.1. Graveundersøkelse 9
      3.1.1. Eksponering av membran 9
   3.2. Funn fra undersøkelse 10
      3.2.1. Generell tilstand 10
      3.2.2. Skader på membran 12
      3.2.3. Ujevnt underlag 15
   3.3. Oppsummering kartlegging 15

1. INNLEDNING

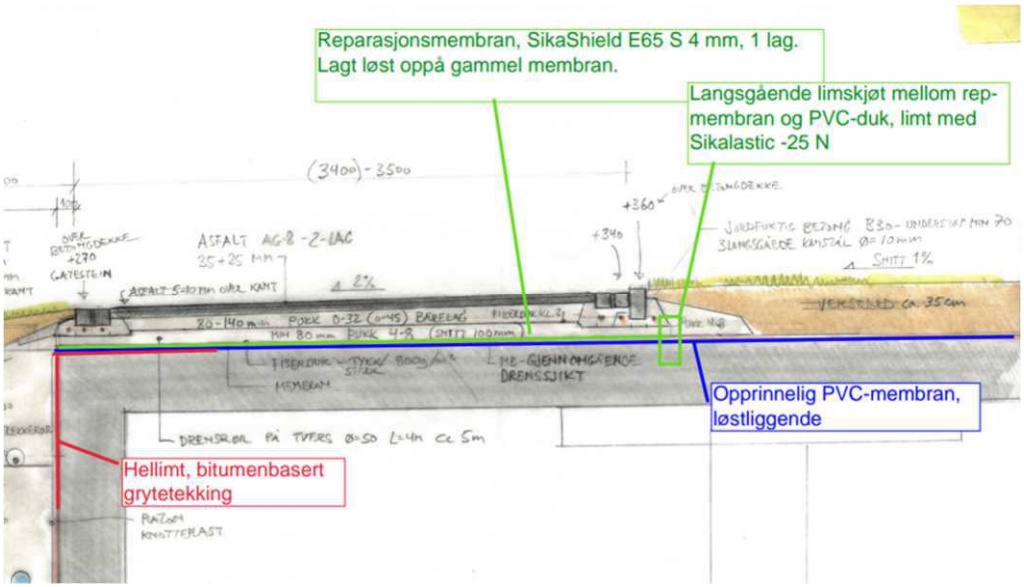
Figur 1 viser situasjonskart for Grefsen Terrassehus i Oslo.



Figur 1 Situasjonskart for Grefsen Terrassehus

1.1. BAKGRUNN

Bakgrunnen for oppdraget er at det i perioden 2022–2023 ble gjennomført gravearbeider og utbedringer som omfatter taktekking av parkanlegget over parkeringshuset for å redusere fuktinntrengning til parkeringsanlegget. Arbeidene ble utført av PA-entreprenør. Underveis i, og i etterkant av, disse arbeidene har byggherre, Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT), observert en betydelig forverring av lekkasjene i parkeringshuset. Nåværende registrert vanninntrengning vurderes som omfattende og kan medføre skade på kjøretøy parkert i anlegget. Lekkasjene samt prosessen rundt utførte arbeider er dokumentert gjennom fotografier, e-poster og rapporter. Byggherre uttrykker bekymring for at de nåværende lekkasjene kan være en konsekvens av arbeidene som er utført av PA-entreprenør. På denne bakgrunn er WSPs oppdrag å vurdere tilstanden på eksisterende (original) membran, kvaliteten på de valgte løsningene for gjennomførte utbedringer, kartlegge mulig skadeårsak for lekkasjene.



Figur 2 Viser prinsippiell oppbygning

1.1.1. FORBEHOLD

WSP sin faglige vurdering baserer seg primært kartleggingen av membran og de faktiske forhold i utgravd felt som har blitt gjennomført. Forhold som ikke eksplisitt er påpekt i notatet er ikke vurdert.

2. GJENNOMGANG AV UNDERLAG

2.1. FORELAGT DOKUMENTASJON

Følgende liste over dokumenter er oversendt av byggherrerepresentant fra MC



Figur 3 Oversikt over oversendt underlag

I tillegg er det gjennomgått en serie av bilder fra oppstart av utbedringsprosessen og frem til i dag.

2.2. DOKUMENTERT PROSESS

Tilbudsunderlaget, 2021-04-29-1 Sameiet Grefsen Terrassehus - Konkurransegrunnlag membranfornyelse og parkanlegget – 29042021, setter krav til at utbedringsarbeidene skal sikre fullstendig fuktsikre løsninger for garasjeanlegget, gangbroene og tilhørende dekker. All utførelse skal sikre at vann ikke trenger inn i betongkonstruksjonen. Det stilles krav om at alle membraner, fuger, fugebånd og overganger utføres slik at løsningene er vanntette og robuste over tid.

Det beskrives spesifikke krav til materialenes kvalitet, holdbarhet og utførelse blant annet at membranløsningene skal være hellimte der dette er angitt, porefrie og bestandige mot UV-stråling, mekanisk belastning samt både lave og høye temperaturer. På parkanleggets dekke skal membranen beskyttes med en mekanisk robust, rotsikker skåneduk.

Underlaget skal forbehandles slik at det gir tilstrekkelig heft og ikke skader membranen. Skarpe topper, svak eller frostskadet betong skal fjernes eller repareres før membranlegging. Membranen skal legges i tilstrekkelig tykkelse til å dekke ujevnheter og hindre lekkasjepunkter.

Det beskrives eksplisitt at arbeidene skal tilrettelegges og utføres slik at det ikke er behov for oppvarming av anlegget.
Totalentreprenøren har fullt ansvar for at alle fuktsikringsløsninger fungerer etter hensikten, inkludert prosjektering, materialvalg og utførelse. Løsningene skal følge relevante standarder og anerkjent praksis, og entreprenøren bærer risikoen for at kravene til fuktsikkerhet i utbedringsfeltet oppfylles fullt ut.

Referater fra byggemøter og brevkorrespondanse mellom byggherre og PA Entreprenør underveis i arbeidene beskriver alvorlige mangler i entreprenørens kvalitetskontroll og utførelse av membranarbeidene.
Det fremkommer av *2023-01-19 Møte med PA - Referat 23012023- punkt 2*, at det er påvist skader på membran underveis i arbeidet og at det er uttrykt bekymring tilknyttet kvalitetssikringen av arbeid ved utbedringen av disse.
I brev *2023-01-31 brev01 SGT3 - Om totalkostnader og utførelser punkt 3.4* fremmes det at arbeidene har alvorlige mangler i entreprenørens kvalitetskontroll og utførelse av membranarbeidene. I henhold til brevet ble arbeidene utført uten dokumentert og systematisk kontroll, og bar preg av tilfeldig utførelse som kunne skade membranen. Grøfter ble gjenfylt før membranen var ferdig utbedret. Det vises også til at byggherren selv ønsket å gjennomføre en kvalitetskontroll, men at mangelfull dokumentasjon gjorde dette umulig.

Det fremgår e-post *2023-05-24 Epost SGT - Parkanlegget - Befaring 23. mai 2023 og 2023-06-13 Epost - Anmodning om uttalelse Sika* at det er etterspurt dokumentasjon på kompatibilitet mellom limproduktet Sikalastic -25 N og PVC-membran. WSP er ikke forelagt dokumentasjon på at denne løsningen er holdbar.

I notat *SGT3_Parkanlegget_2* oppsummeres prosessen med utbedringsarbeidene. Notatet beskriver at membranen over parkeringsanlegget i utgangspunktet var ansett som intakt og i god stand før arbeidene startet. Gjennom undersøkelser, byggemøter og tekniske notater i 2021–2022 var det enighet mellom byggherre, rådgiver og entreprenør om at lekkasjeproblemene skyldtes mangelfull drenering og konstruksjonsdetaljer, ikke svikt i selve membranen. Det ble derfor valgt en begrenset utbedring fremfor full utskifting, -informeres det til WSP

SGT opplyser om at under entreprenørens utførelse, ble membranen imidlertid utsatt for omfattende belastninger og direkte inngrep, blant annet ved bruk av tunge maskiner, graving rett på membranen, mangelfull tekking, manglende oppkanter og utilstrekkelig tetting. Arbeidene ble utført uten systematisk kvalitetskontroll, uten dokumentert vanntesting og med utilstrekkelig fagkompetanse. Skader på membranen ble gjentatte ganger observert og varslet, samtidig som grøfter ble gjenfylt før lekkasjer og sprekker var utbedret.

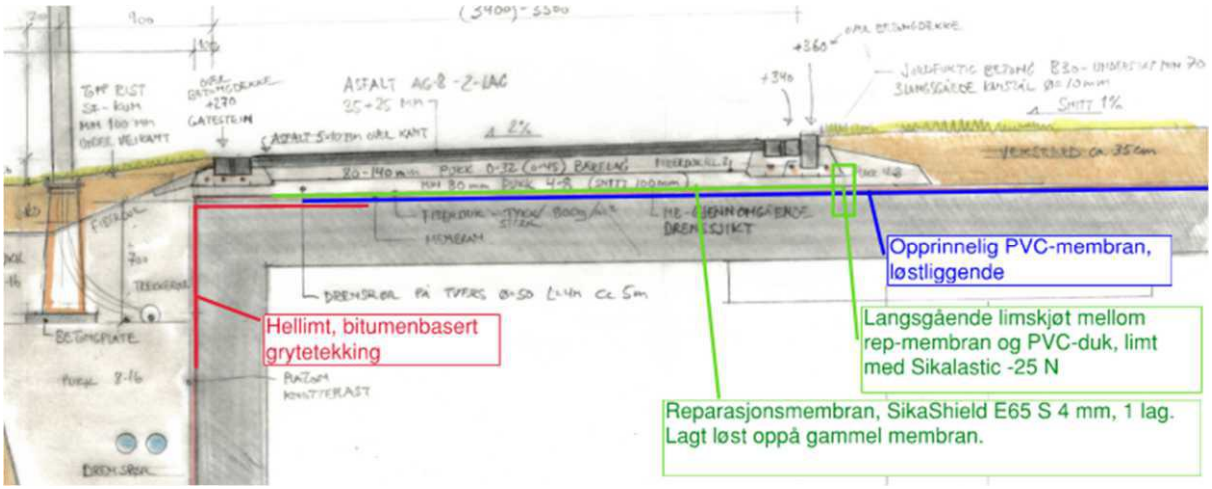
Konsekvensen var raskt eskalerende og omfattende vanninntrengning i underliggende garasje, med lekkasjer på biler, isdannelser, oversvømmelser og varige fuktskader. Lekkasjene forverret seg ytterligere gjennom vinteren og våren, og fortsatte også etter påstått ferdigstillelse. I ettertid er det konstatert at eneste reelle løsning er full utskifting av membranen – et tiltak som opprinnelig ble vurdert som unødvendig nettopp fordi membranen var i god stand før arbeidene.

Samlet viser notatet at svikten i fuktsikkerheten ikke skyldes alder eller opprinnelig tilstand på membranen, men entreprenørens håndtering, mangelfulle utførelse og fravær av kontroll. Dette har påført sameiet alvorlige og vedvarende fukt- og lekkasjeskader, samt gjort en full ny membran nødvendig.

2.3. VURDERING AV EKSISTERENDE LØSNINGSVALG

Prinsipiell oppbygning av parkanlegget er som vist i Figur 4.
Anvisningene på tegningen er de samme som i originalen, Figur 2, oversendt WSP, men eksakt plassering av anvisning av enkeltsjikt er redigert fra originalen til å ha bedre samsvar mtp plassering og utstrekning basert på observasjoner gjort på befaring. Det fremkommer ikke tydelig på skissen hvor vidt det er fall og fallretning på betongdekket.

Figuren viser bærevegg og dekke under parkanlegg i betong, hvor det er påført bitumenbasert grytetekking i overgang mellom vegg og dekke ca 1m i hver retning anvist i rødt. Den opprinnelige membranen, anvist med blått, er en løstliggende PVC-membran som er strekt kontinuerlig fra parkanleggets avslutning med rekkverk (ikke synlig i tegning, men orientert til høyre for tegningen ca 17m fra bærevegg) og avsluttet lagt løst på bitumentekkingen. Overgangen mellom grytetekking og PVC-membran er dekket inn med en reparasjonsmembran, anvist i grønt, som er sveiset til grytetekkingen og limt til PVC-membran.



Figur 4 Utklipp av oppbygning hentet fra 02- SGT- Parkanlegg -snittskisse

- Grytetekkingen er sveiset tett til betongen i bærevegg, og er ansett som en veldig tett løsning i sin utstrekning. Det er uavklart i hvilken grad det er god fuktsikring langs bærevegg, nedenfor grytetekkingen, da denne ikke er eksponert ved befaringstidspunktet. Høydeforskjell mellom grytetekkingens avslutning på vegg og lekkasjene i dekke gjør at det likevel er helt usannsynlig at fuktbelastning på bærevegg har årsakssammenheng med fuktgjennomtrengningen i dekket.

- PVC- membranen er løstliggende. Gitt at membranen er fri for hull og skader er dette i utgangspunktet en tett løsning. Svakhetene med løsningen er at dersom de forkommer skader i membran er det ingen ting som forhindrer vann fra å flyte fritt rundt under membranen. Ugunstige fallforhold på underliggende dekke kan bidra til å flytte vann veldig lange avstander fra skaden på membranen. Det vil således kunne være vanskelig å fastslå lekkasjepunktet basert på observert vanngjennomtrengning.

- For at utbedringstiltaket med reparasjonsmembran skal ha ønsket effekt er det essensielt at reparasjonsmembranen er fri for hull og har god binding til både grytetekkingen og PVC-membran.

Vann som trenger inn i parkeringsanlegget ledes igjennom riss i betongdekket. Betongens fuktpåkjenning kan ha følgende mulige årsaker;

a) Direkte inntrengning igjennom skader i PVC-membran
b) Skade i reparasjonsmembran som tillater at vann trenger inn mellom løstliggende PVC-membran og grytetekking
c) Manglende binding mellom reparasjonsmembran og grytetekking kan tillate at vann som ikke lar seg drenere vekk kan trenge inn under PVC-membran.
d) Manglende binding mellom reparasjonsmembran og PVC-membran som kan tillate at vann ledes under reparasjonsmembran og frem til løstliggende PVC-membran.

Løsningen er generelt svak og lite tilgivende dersom den ikke utføres feilfritt.

2.4. OPPSUMMERING UNDERLAG

Basert på tilgjengelig dokumentasjon kan det vurderes som sannsynlig at den omfattende fukt- og lekkasjeproblematikken i parkeringsanlegget skyldes svikt i entreprenørens utførelse, kvalitetskontroll og dokumentasjon. Kravene i tilbudsgrunnlaget til fuktsikre, robuste og dokumenterte løsninger er ikke oppfylt. Den valgte og utførte løsningen fremstår som konstruktivt sårbar og utilstrekkelig sikret mot vanninntrengning, særlig sett i lys av manglende dokumentert materialkompatibilitet og mangelfull utførelse. Dette innebærer at løsningen ikke gir den forutsatte fuktsikkerheten for underliggende betongkonstruksjoner og garasjeanlegg.

3. KARTLEGGING AV SKADEÅRSAK

3.1. GRAVEUNDERSØKELSE

Det lot seg ikke fastslå eller avgrense skadeårssaker basert på underlaget alene. Det var mistanker om at fuktgjennomtrengningen skyldes punktering av den opprinnelige membranen og det var nødvendig å inspisere denne direkte. Følgelig ble det planlagt blottlegging av membran på to utvalgte steder der hvor vannlekkasjene var store, samt at tilslutningen til gangbroen skulle eksponeres.
Behov for å gjennomføre eksponeringen skånsomt utgjorde høyere tidsbruk en planlagt. Avdekningen ble dermed avgrenset til å gjelde ett av tre planlagte områder etter relevante funn ved første eksponering.

3.1.1. EKSPONERING AV MEMBRAN

Utgravingen startet over parkeringsplass 389 og deretter ble gradvis utvidet med cirka 5 meter til hver side fra utgangspunktet. Arbeidet ble utført trinnvis, med løpende vurdering av hensiktsmessig graveretning basert på forholdene som ble avdekket underveis. Området som ble gravd opp strakte seg fra eksisterende blomsterbed og helt frem til dekkefremkant. Prosessen var nøye planlagt. Det ble utarbeidet en kjøreplan for gravemaskin basert på dekkets statiske kapasitet for å redusere belastning og risiko. Hele gravearbeidet ble dokumentert gjennom kontinuerlig videofilming, og WSP stilte med gravevakt for å bistå entreprenør i prosessen og sikre at membranen ikke ble skadet under arbeidene. Etter utgraving ble smuss, møkk, fiberduk og isolasjon fjernet manuelt, før membranen ble grundig rengjort med brannslange og myk kost.



Bilde 1 viser fiberduk og isolasjonsplater underveis i avdekningen, før membranen blir eksponert

Etter at membranen var eksponert, ble det gjennomført grundige visuelle undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på membranen. Eventuelle observasjoner og funn ble dokumentert fortløpende med bilder. Samtidig ble kvalitet og forventet holdbarhet på de eksisterende løsningene vurdert. Arbeidene ble delvis utfordret av teleforhold, særlig i området under gangveien. I tillegg var anleggsperioden preget av kraftig nedbør, og det var betydelige utfordringer knyttet til å holde vann borte fra parkeringsdekket under arbeidene, som følge av motfall ved bærevegg.

3.2. FUNN FRA UNDERSØKELSE

3.2.1. GENERELL TILSTAND

Kvaliteten på opprinnelig membran

Det er foretatt en samlet vurdering av tilstanden til eksisterende PVC-membran, som i hovedsak fremstår i god teknisk stand og hvor det ikke er observert tegn til betydelig nedbrytning. Membranen er opprinnelig fra 1990-tallet og har dermed en høy alder, men den har i hele sin levetid vært beskyttet av en overbygning bestående av fiberduk, isolasjon, samt om lag 40 cm jordmasser. Denne oppbygningen har gitt membranen gunstige aldringsforhold ved å skjerme den mot UV-stråling, store temperaturvariasjoner og direkte mekanisk slitasje, som er de mest belastende faktorene for PVC-membraner. Den stabile temperaturen og begrensede eksponeringen har bidratt til å bevare membranens fleksibilitet og generelle funksjon. Derimot har membranen vært utsatt for jordtrykk og risiko for mekaniske påvirkninger i forbindelse med senere gravearbeider, noe som kan øke sårbarheten for lokale skader. For PVC-membraner er forventet teknisk levetid normalt i størrelsesorden 30–40 år, avhengig av utførelse og belastningsforhold. På bakgrunn av alder, men også den beskyttende oppbygningen, vurderes membranen å kunne ha noe bedre gjenværende levetid enn en tilsvarende eksponert membran. Likevel må den anses å være inne i siste del av sin tekniske levetid, med økt behov for oppfølging og bevissthet rundt risiko for skader ved fremtidige arbeider.

Membranens underlag og fallforhold

Den aktuelle og opprinnelige PVC-membranen er lagt direkte på et betongdekke med ujevnt underlag. Det er observert småstein og ujevnheter i betongoverflaten under membranen, som gir punktvis strekkbelastning og gjør den mer sårbar for mekanisk påkjenning over tid. Videre har betongdekket ugunstige fallforhold som følge av nedbøyning, med en pilhøyde på flere centimeter. Selv om dekket har et gjennomsnittlig fall fra den ene siden til den andre, har nedbøyningen medført lokalt motfall i den laveste delen av dekket, noe som hindrer effektiv avrenning av vann. Dette resulterer i stående vann på membranen, som øker fuktbelastningen og risikoen for lekkasjer. Problemstillingen forsterkes ytterligere av påført reparasjonsmembran, som lokalt danner en oppkant membranen må passere over, og som dermed fungerer som en terskel for vannavrenning. Samlet sett representerer oppbygningen og de geometriske forholdene en ugunstig løsning for både membranens funksjon og levetid, spesielt i kombinasjon med høy alder og langvarig fuktpåvirkning.



Bilde 2 Viser eksponert membran. Etter utgravingen ble det observert vanndammer på dekket som renner ikke av.

Løsningsvalg detaljoppbygning

Oppbygningen av parkanlegget fremstår i hovedtrekk som tilnærmet lik prinsipiell løsning vist i tegningsunderlaget, med betongdekke og bærevegg, bitumenbasert grytetekking i overgang mellom vegg og dekke, løstliggende PVC-membran og reparasjonsmembran i overgangssonen. Befaringen bekrefter således at den overordnede konstruktive oppbygningen samsvarer noenlunde med prosjektert løsning. Samtidig er det avdekket flere svakheter i løsningsvalget som ikke ivaretar de faktiske utfordringene, herunder ugunstige fallforhold og pilhøyde i dekket. Dette medfører at løsningen i praksis blir lite robust og svært sårbar.

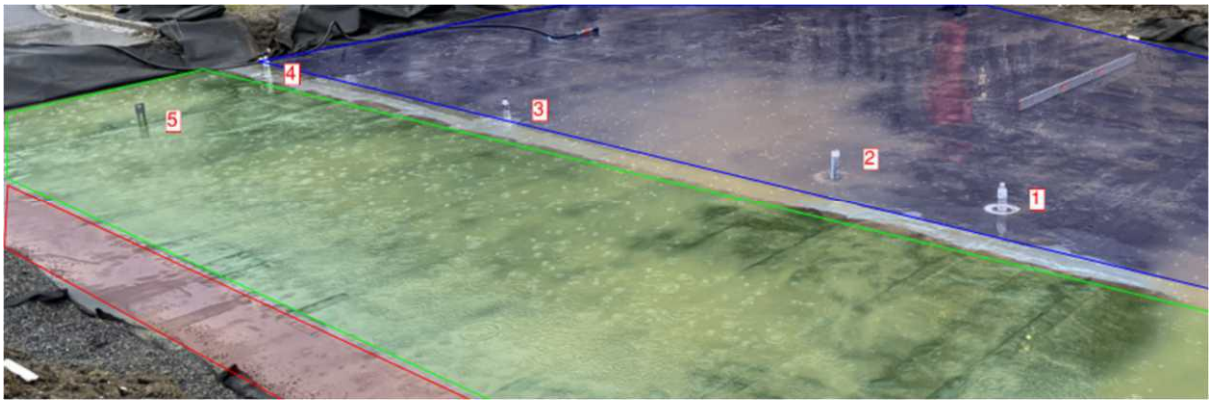
Potensiell mangelfull binding mellom reparasjonsmembran og PVC-membran, hull og lokale skader i både original PVC membran og reparasjonsmembran medfører lokal vanninntrengning. Samtidig, ettersom membranen er løstliggende, kan vann ledes horisontalt under membranen over betydelige avstander før det trenger ned igjennom dekket. Konsekvensen er økt lekkasjerisiko og store utfordringer med å lokalisere faktisk skade- og lekkasjepunkt, selv ved begrensede lokale membranskader.

Drenering

Det er utført dreneringsarbeider langs dekket, der det er etablert et dreneringssjikt bestående av drenerende masser i form av grus og småpukk i øvre del. Dreneringen er plassert i overgangen mellom parkanlegget og parkeringsanlegget. Gangveien over parkeringsanlegget avsluttes om lag på samme sted som dreneringen. På grunn av teleforhold var det krevende å eksponere og inspisere større deler av dreneringsløsningen fullt ut. Under arbeidene ble dreneringen imidlertid belastet med betydelige vannmengder, både som følge av kraftig nedbør og i forbindelse med rengjøring av dekket. Vannet ble aktivt svabret med kost fra dekket og ledet ut mot dreneringen, og dreneringen fremstod som funksjonell og tok unna vannet på tilfredsstillende måte.

3.2.2. SKADER PÅ MEMBRAN

Det ble innenfor det eksponerte feltet av ca 15mx15m, kartlagt til sammen fem tydelige funn hvorav to av dem er garanterte bidragsytere til fuktinntrengning under membran. Se utklipp av bilde med anvisning 1-5.



Bilde 3 Viser eksponert membran. Rød skravur er grytetekking, grønn er reparasjonsmembran, blå er PVC-membran. Bildet viser også de observerte skadene anvist 1-5.

I bildet ser vi grytetekkingen anvist med rød skravur, reparasjonsmembranen anvist med grønn skravur, og den originale PVC-membranen med blå skravur.
Etter utgravingen ble det observert at alle skadene som er avdekket ligger langs eller i skjøten mellom reparasjonsmembran og PVC-membran, med unntak av punkt 5, som er midt i reparasjonsmembranen.

Punkt 1

Skade på PVC-membran ved punkt 1 er et betydelig hakk som har ført til perforering av membran, og fremstår som en åpenbar årsak til fuktinntrengning.
Hakket er flere cm langt, og fremstår som forårsaket av støt fra skarp gjenstand.

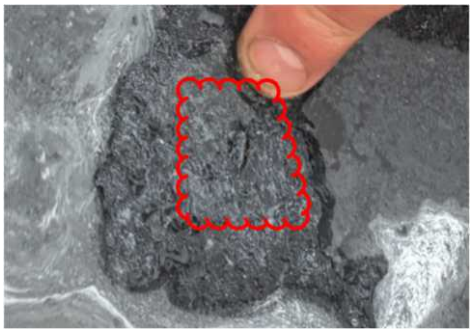
Hakkets plassering kombinert med fallforholdene på dekket sammenfaller med fuktskadene observert på undersiden av betongdekket, og er alene stort nok til være årsaken til skaden.



Bilde 4 Viser lekkasjepunkt 1, som er et tydelig hakk i PVC-membranen

Punkt 2

Hull i PVC-membran med størrelse ca 1 cm. Stort nok til å bidra effektivt til lekkasjene. Hullets plassering i et lavere søkk i betongen som gir en større pilhøyde med rom for høyere vanntrykk i nedbørperioder.



Bilde 5 Viser lekkasjepunkt 2, som er et tydelig hakk i PVC-membranen

Punkt 3

Manglende binding i skjøten mellom reparasjonsmembran og PVC-membran. Bindemiddelet Sikalastic -25 N har delvis løsnet fra PVC-membranen. Feltet som er oppdaget er ca 8 cm bredt, men utvides enkelt ved mekanisk belastning.

Det er ikke gjort destruktive inngrep for å vurdere omfanget av utetthet og det er derfor usikkert i hvilken grad det er lekkasje igjennom skjøten i dette punktet. Dersom det er lekkasje igjennom dette punktet, er det en åpenbar bidragsyter til fuktskaden.



Bilde 6 Viser lekkasjepunkt 3, hvor Sikalastic -25 N har delvis løsnet fra PVC-membranen

Punkt 4

Manglende binding i skjøten mellom reparasjonsmembran og PVC-membran. Bindemiddelet Sikalastic -25 N har delvis løsnet fra PWC-membranen. Feltet som er oppdaget er ca 20 cm bredt, men utvides enkelt ved mekanisk belastning.

Det er ikke gjort destruktive inngrep for å vurdere omfanget av utetthet og det er derfor usikkert i hvilken grad det er lekkasje igjennom skjøten i dette punktet. Dersom det er lekkasje igjennom dette punktet, er det en åpenbar bidragsyter til fuktskaden

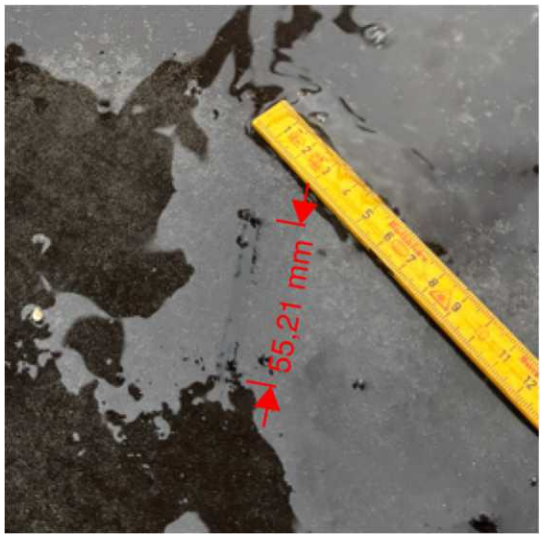


Bilde 7 Viser lekkasjepunkt 4, hvor Sikalastic -25 N har delvis løsnet fra PVC-membranen

Punkt 5

Skade i reparasjonsmembran. Det er observert et hakk i reparasjonsmembranen. Hakket er omtrent 5,5 cm og fremstår som forårsaket av støt fra skarp eller hard gjenstand.

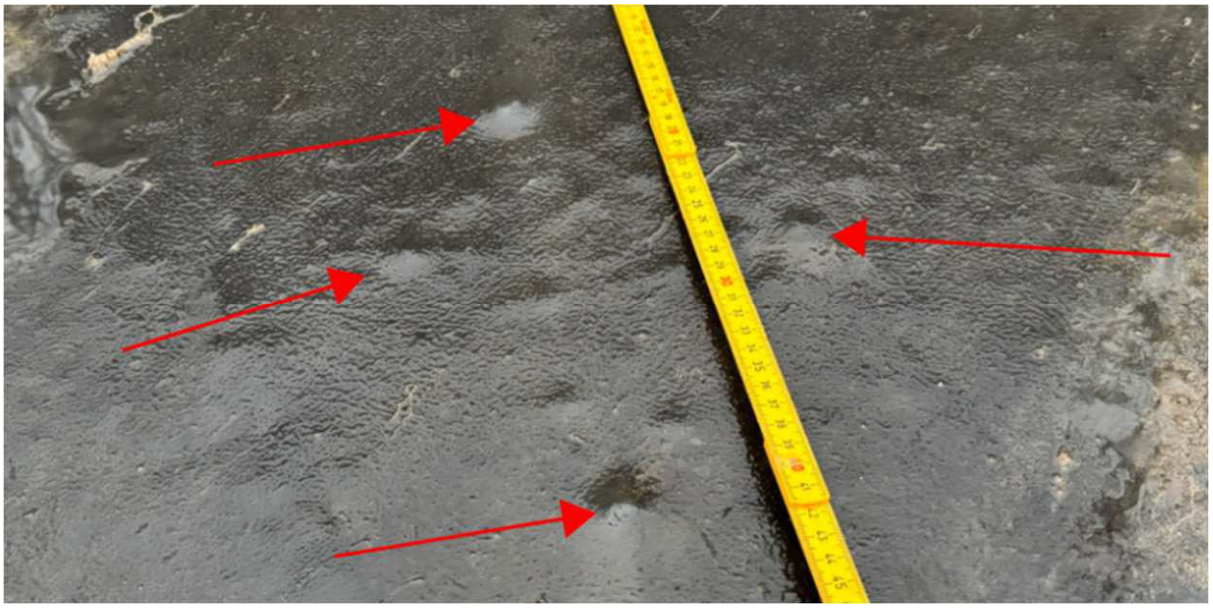
Det er ikke gjort destruktive inngrep for å vurdere omfanget av utetthet i hakke og det er derfor usikkert i hvilken grad det er lekkasje igjennom reparasjonsmembranen. Dersom det er lekkasje igjennom dette punktet, er det en åpenbar bidragsyter til fuktskaden.



Bilde 8 Viser lekkasjepunkt 5, som er et tydelig hakk i reparasjonsmembranen

3.2.3. UJEVNT UNDERLAG

Øvrige deler av feltet med opprinnelig PVC-membran ble gjennomgått. Det ble ikke funnet brudd i membranen i dette området, men det ble funnet tydelige tegn på ujevnt underlag samt en rekke tilfeller av at det ligger grus og stein under membranen. Dersom membranen blir utsatt for trykk over disse så vil det kunne bli presset hull i membranen.



Bilde 9 Viser tydelig at det er småstein av noe grov størrelse under membranen

3.3. OPPSUMMERING KARTLEGGING

Eksisterende PVC-membranen fremstår i all hovedsak som i tilfredsstillende teknisk stand med hensyn til materialnedbrytning, til tross for høy alder. Den beskyttende overbygningen har gitt gunstige aldringsforhold, og det er ikke observert generelle tegn til sprøhet, sprekker eller svekket materialkvalitet. Samtidig må membranen, basert på alder og belastningshistorikk, anses å være inne i siste del av sin tekniske levetid.

Kartleggingen dokumenterer imidlertid flere konkrete skader og svakheter som utgjør reelle og sannsynlige bidrag til fuktgjennomtrengning. Innenfor et begrenset eksponert område er det påvist flere hull og hakk i både original PVC-membran og reparasjonsmembran, samt manglende eller svak binding i skjøtene mellom reparasjonsmembran og PVC-membran. Skadene som er påvist er utelukkende innenfor arbeidsområdet for utbedringsarbeidene. De har en størrelse og plassering som sammenfaller med observerte fuktskader på undersiden av betongdekket, og fremstår som tilstrekkelige i seg selv til å forklare lekkasjene.

Innenfor det avgrensede feltet som er avdekt er ikke observert skader som er forenelig med at kjøring på dekket med anleggsmaskiner har forårsaket skader på membran. Selv om det ikke er påvist her, er det fortsatt mulig at det kan ha skjedd andre steder på dekket.

Videre bekrefter kartleggingen at underlaget for membranen er ujevnt, med forekomst av småstein og ujevn betongoverflate, samt ugunstige fallforhold som følge av nedbøyning i dekket. Ugunstige fallforhold kombinert med terskelvirkning fra reparasjonsmembranen gjør at vannet ikke naturlig renner av dekket. Disse forholdene medfører at vann blir stående på membranen og gir økt vanntrykk lokalt, samtidig som den løstliggende membranen gir mulighet for horisontal vanntransport under membranen. Løsningen er lite robust, der selv mindre lokale skader får store konsekvenser.

Den observerte dreneringsløsningen fremstod under befaringen som funksjonell og i stand til å ta unna betydelige vannmengder, også under ugunstige teleforhold. Dette indikerer at lekkasjeproblematikken i hovedsak ikke kan tilskrives svikt i dreneringen, men er relatert til utettheter og svakheter i membran- og overgangsløsningene.

Samlet sett viser kartleggingen at fuktgjennomtrengningen skyldes konkrete skader og potensielt mangelfull kompatibilitet mellom produkter i skjøter i membransystemet, forsterket av ugunstige fallforhold.

WSP Norge AS

23.12.2025

X Stian Holst

Utarbeidet av:

Signert av: stian.holst@wsp.com

23.12.2025

X Jose Girona Granell

Godkjent av:

Signert av: jose.girona.granell@wsp.com

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.26
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

Dersom du velger å benytte denne stemmeseddelen til å avgi din stemme, må den fylles ut og leveres i en lukket konvolutt i brevsprekken på styrekontoret innen 28. juni kl. 21.00

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arnt Egil Andreassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Martin Bech er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forliksforslag i tvisten med PA Entreprenør AS

Årsmøtet godkjenner det fremforhandlede forliksforslaget med PA Entreprenør AS, herunder at Sameiet Grefsen Terrassehus betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA Entreprenør AS som fullt og endelig oppgjør, på de vilkår som er beskrevet i innkallingens punkt 2.2. Styret gis fullmakt til å undertegne forliksavtale og foreta de disposisjoner som er nødvendige for å gjennomføre forliket.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Honorar til valgkomitéen

Honorar til valgkomitéen settes til kr. 26.600.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. juni kl. 21:00 til 28. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 25. juni 2026, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Arnt Egil Andreassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Martin Bech er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **44**
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: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forliksforslag i tvisten med PA Entreprenør AS

Innledning

Årsmøtet ble orientert om status i tvisten med PA Entreprenør AS («PA») under sak 9 på ordinært årsmøte 3. juni 2026. Der ble det opplyst at sameiet siden 2023 har vært i tvist med PA om sluttoppgjøret for rehabiliteringsprosjektet, som besto av tre delkontrakter: SGT1 (betong), SGT2 (asfalt) og SGT3 (parkanlegg). Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner for prosjektet. PA tok ut stevning mot sameiet, og saken er til behandling i Oslo tingrett, berammet til hovedforhandling (rettssak) over fem dager i september 2026.

Ved inngangen til rettsmeklingen i mai krevde PA om lag kr 10,7 millioner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt kr 4 millioner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader på parkanlegget. Rettsmeklingen 5. mai 2026 førte ikke til enighet. Den største uenigheten gjelder SGT3 (parkanlegget), særlig ansvar for skader på membranen under parkanlegget og omfanget av nødvendig utbedring.

Styret opplyste i sak 9 at det, uavhengig av den pågående rettssaken, også følges opp en rekke reklamasjoner mot PA, herunder avflassing av maling og belegg, betong- og fugeskader, lekkasjer fra gangbroer, begroing og avrenning fra beslag, skader i asfalt/belegg, samt mangelfulle og uferdige utbedringer.

Sakens videre utvikling

Etter årsmøtet har partenes advokater gjennomført flere forhandlingsrunder. Disse forhandlingene har nå ført til et konkret og fremforhandlet forliksforslag, som styret kort omtalte i nyhetssak på Vibbo 19. juni 2026, og som nå legges frem for årsmøtet til behandling.

Forliksforslaget innebærer i korte trekk følgende:

1. **SGT betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA** som fullt og endelig oppgjør for kravene i sak 25-172715TVI-TOSL/03 for Oslo tingrett. Dette innebærer at PA gjennom forhandlingene har redusert sitt opprinnelige krav på ca. kr 10,7 millioner med om lag kr 9 millioner, ned til kr 1,85 millioner.

2. Forliket omfatter alle krav og motkrav som er fremsatt mellom partene, både de som er brakt inn for tingretten og de som ikke er det (dvs. utenrettslige reklamasjoner), med unntak av det som følger av punkt 3 nedenfor.

3. **Unntak for katodisk beskyttelse (KB-anlegget):** Forliket omfatter for KB-anlegget kun et krav knyttet til FDV-dokumentasjon som er brakt inn for tingretten. Øvrige krav og reklamasjoner knyttet til KB-anlegget er ikke omfattet av forliket og opprettholdes. SGT overtar driftsansvaret for KB-anlegget, og eksisterende driftsavtale sies opp uten at SGT betaler vederlag til PA for resterende avtaleperiode.

4. **Reklamasjonsrett:** SGT beholder kun retten til å fremme reklamasjoner som oppdages etter inngåelsen av forliksavtalen. Feil og mangler som allerede er kjent og reklamert *før avtaletidspunktet*, anses etter dette lukket og oppgjort gjennom forliket, med unntak av KB-anlegget som nevnt i punkt 3. Dette innebærer at sameiet som hovedregel ikke kan forfølge kjente og allerede reklamerte feil og mangler mot PA videre dersom forliket vedtas, med unntak av de forholdene ved KB-anlegget som uttrykkelig er holdt utenfor forliket.

5. **Partene dekker egne sakskostnader.**

Et fullstendig utkast til forliksavtale følger som vedlegg til denne innkallingen.

Handlingsalternativer

Styret legger to handlingsalternativer frem for avstemning i årsmøtet:

Alternativ 1 – Godta forliksavtalen – stem FOR
Dersom årsmøtet godkjenner forliksforslaget, vil styret undertegne forliksavtalen kort tid etter møtet. Saken avsluttes da i sin helhet, med unntak av de forhold knyttet til KB-anlegget som er videreført, jf. punkt 3.

Alternativ 2 – Avslå forliksavtalen – stem MOT
Dersom årsmøtet avslår det fremlagte forslaget, vil styret fortsette å forsøke å forhandle frem et bedre forslag, blant annet ved å kreve at PA fortsatt skal være ansvarlig for reklamasjonene som ellers ville blitt lukket gjennom forliket. Et eventuelt nytt forslag vil i så fall bli lagt frem for årsmøtet til behandling i august, før hovedforhandlingen (rettssaken) i september.

Styret vil understreke at sannsynligheten for at saken i så fall ender i Oslo tingrett, vil være høy. Styrets inntrykk fra forhandlingene er at PA har vist liten vilje til å bevege seg fra sin posisjon om å lukke reklamasjonsansvaret, og det er ingen garanti for at et bedre tilbud kan oppnås innen august.

Dersom det ikke oppnås enighet om at PA skal opprettholde ansvaret for reklamasjonene, vil SGT trolig måtte ta ut eget søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfristene knyttet til disse reklamasjonene. Verdien av disse reklamasjonene er ikke endelig fastsatt, men kan grovt anslås til i størrelsesorden kr 1–1,5 millioner. Et slikt søksmål vil komme i tillegg til kostnadene forbundet med hovedforhandlingen i den pågående saken, som er beskrevet i neste punkt.

Glittertinds anbefaling
Advokatfirmaet Glittertind AS har i brev av 19. juni 2026 vurdert forliksforslaget og gitt følgende anbefaling til styret:

Glittertind har løpende vurdert prosessrisikoen i saken, både for PAs betalingskrav og SGTs motkrav. Deres vurdering er at PA i en eventuell dom sannsynligvis vil bli tilkjent et beløp som ligger rundt samme nivå som forliksbeløpet. Glittertind vurderer derfor forliket som en god løsning for SGT, særlig sett i sammenheng med kostnadene ved å gjennomføre en rettssak.

Å gjennomføre saken i tingretten vil etter Glittertinds anslag kunne koste SGT ca. kr 1 million i advokatkostnader, i tillegg til kostnader til bistand fra Millab og andre eksterne ressurser (herunder sakkyndige WSP og Hadeland Maskin) i forbindelse med saksforberedelse og hovedforhandling. Dersom saken ankes, vil det kunne tilkomme ytterligere ca. kr 1 million i advokatkostnader. Det er sannsynlig at SGT i en rettsprosess i hvert fall må dekke egne advokatkostnader, med en risiko for at SGT også må dekke PAs kostnader.

Glittertind har også vurdert konsekvensen av at forliket omfatter reklamasjoner som ikke er del av rettssaken. Glittertind opplyser at de ikke har vært involvert i disse reklamasjonene og ikke kjenner alle detaljene, men at det basert på tilgjengelig informasjon er usikkerhet om utbedring er hensiktsmessig og forholdsmessig for flere av manglene, samt uenighet om ansvarsforhold. Glittertind påpeker at denne uenigheten sannsynligvis vil resultere i en tvist hvor SGT må ta ut søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfrister, med de kostnader det vil medføre.

Glittertind anbefaler at styret støtter det fremlagte forliket overfor årsmøtet.

Økonomiske forhold
Det er en forutsetning for forliket at forlikssummen kan betales kort tid etter gjennomført årsmøte. Sameiet vil, dersom forliksforslaget vedtas, betale ut avtalt beløp uten at dette vil lede til ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Imidlertid vil det være behov for betydelig vedlikeholdsaktivitet fremover, særlig knyttet til parkanlegget, noe styret vil komme nærmere tilbake til overfor sameierne i tiden som kommer.

Kort oppsummering av hva stemmegivningen innebærer

Stem FOR dersom du mener at:

- det er best å avslutte tvisten nå
- det er ønskelig å unngå kostnader og risiko ved videre rettssak
- reduksjonen av PAs krav fra ca. kr 10,7 millioner til kr 1,85 millioner er akseptabel
- sameiet bør følge styrets og Glittertinds anbefaling
- det er akseptabelt at kjente reklamasjoner lukkes, med unntak av KB-anlegget

Stem MOT dersom du mener at:

- sameiet ikke bør godta at kjente reklamasjoner mot PA lukkes
- styret bør forsøke å forhandle frem en bedre avtale
- PA fortsatt bør ha ansvar for reklamasjonene
- det er verdt risikoen og kostnadene å gå videre med saken
- sameiet ikke bør inngå forlik på de foreslåtte vilkårene

Styrets innstilling
Styret støtter i hovedsak Glittertinds anbefaling til årsmøtet, som er å stemme for alternativ 1 (godta forliksavtalen). Begrunnelsen er først og fremst den prosessrisikoen og de kostnadene Glittertind har redegjort for i punkt 2.4: dersom saken går til hovedforhandling, er det Glittertinds vurdering at SGT sannsynligvis ikke vil sitte igjen med et bedre resultat enn forliket, og kostnadene ved en slik prosess vil i seg selv redusere mye av den eventuelle gevinsten.

Styret vil samtidig understreke at det finnes gode argumenter for å fortsette forhandlingene. Forliksavtalen er det beste tilbudet PA har lagt på bordet til nå, og PA ser seg etter styrets vurdering åpenbart tjent med dette utfallet fremfor å ta saken til hovedforhandling. Det er ikke gitt at SGT er like godt tjent med det. Styret mener fortsatt at PA har levert svært mangelfullt arbeid på SGT3, og er ikke fornøyd med at PA gjennom forliket i praksis slipper ansvar for reklamasjoner som styret oppfatter som reelle og betydelige. De alvorligste forholdene knytter seg som kjent til skader vi mener entreprenøren har påført membranen over parkanlegget i forbindelse med gravearbeider. Styret har engasjert konsulentfirmaet WSP til å avdekke membranen og undersøke denne nærmere. Funnene fra undersøkelsen er oppsummert i et eget notat som konkluderer med at lekkasje- og fuktproblemene i parkeringsanlegget ved Grefsen Terrassehus med stor sannsynlighet skyldes svikt i utførelse, kvalitetskontroll og detaljløsninger ved utbedringsarbeidene som PA har utført.

Dersom årsmøtet ønsker å forsøke å oppnå en bedre løsning, herunder fortsatt reklamasjonsansvar for PA, stiller styret seg til disposisjon for å gjennomføre videre sonderinger med PA, vel vitende om at **dette øker sannsynligheten for at saken ender i retten i september, med den risikoen og de kostnadene dette innebærer for begge parter.**

Hvorvidt man stemmer FOR eller MOT forslaget er etter styrets vurdering i stor grad et spørsmål om risikovilje, og styret legger derfor saken frem for årsmøtet for avgjørelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner det fremforhandlede forliksforslaget med PA Entreprenør AS, herunder at Sameiet Grefsen Terrassehus betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA Entreprenør AS som fullt og endelig oppgjør, på de vilkår som er beskrevet i innkallingens punkt 2.2. Styret gis fullmakt til å undertegne forliksavtale og foreta de disposisjoner som er nødvendige for å gjennomføre forliket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**

Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Honorar til valgkomitéen

Grunnet en misforståelse ble ikke sak om honorar til valgkomitéen behandlet i ordinært årsmøte 3. juni. Vi benytter derfor anledningen til å legge dette frem til avstemning nå.

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.

Justert for KPI, foreslås honoraret i 2026 satt til kr. 26.600,-

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomitéen settes til kr. 26.600.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557582237893

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2026-06-28 23:31:12 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-06-29 14:07:00 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Arnt Egil Andreassen (AEA)
+4740224500
Signert 2026-06-28 23:31:35 CEST (+0200)

Arne Martin Bech (AMB)
+4790075628
Signert 2026-06-29 14:07:00 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, ORG.NR. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 28.02.24

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m^2. I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m^2. Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m^2.

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:

- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.
- Seksjonseier plikter å holde egen blomsterkasse og beplantning i tråd med de til enhver tid gjeldende husordensregler vedtatt av årsmøtet. I tilfeller der dette ikke følges opp, kan styret gi varsel om utbedring. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig frist, kan styret utføre nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Terrassemarkiser

Seksjonseier har ansvar for at ettersyn og vedlikehold av egen markise skjer i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.

Eiere med luftebalkong i 6 og 10. etg. kan for egen regning bestille solskjerming i disse etasjene. Installasjon av slik solskjerming er frivillig. Solskjermingens farge og utforming skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Montering kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret. Seksjonseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av slik solskjerming.

Basert på kriterier i retningslinjer for solskjerming vedtatt av årsmøtet, kan styret vedta utbedring/utskifting eller utføre fjerning.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekode for inngangsdør:

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftebalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.

- Styret skal påse at samtlige seksjoner er utstyrt med 1 stk. terrassemarkise. Markiser er å anse som del av sameiets felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

- Utskifting av slitebelegg og membran:
  - Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.

  - For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.

  - For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).

  - På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.

  - Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon:
- Kollektivt bredbånd og tv
- Montering av ladestasjon
- Montering/utskifting av markiser

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjue aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

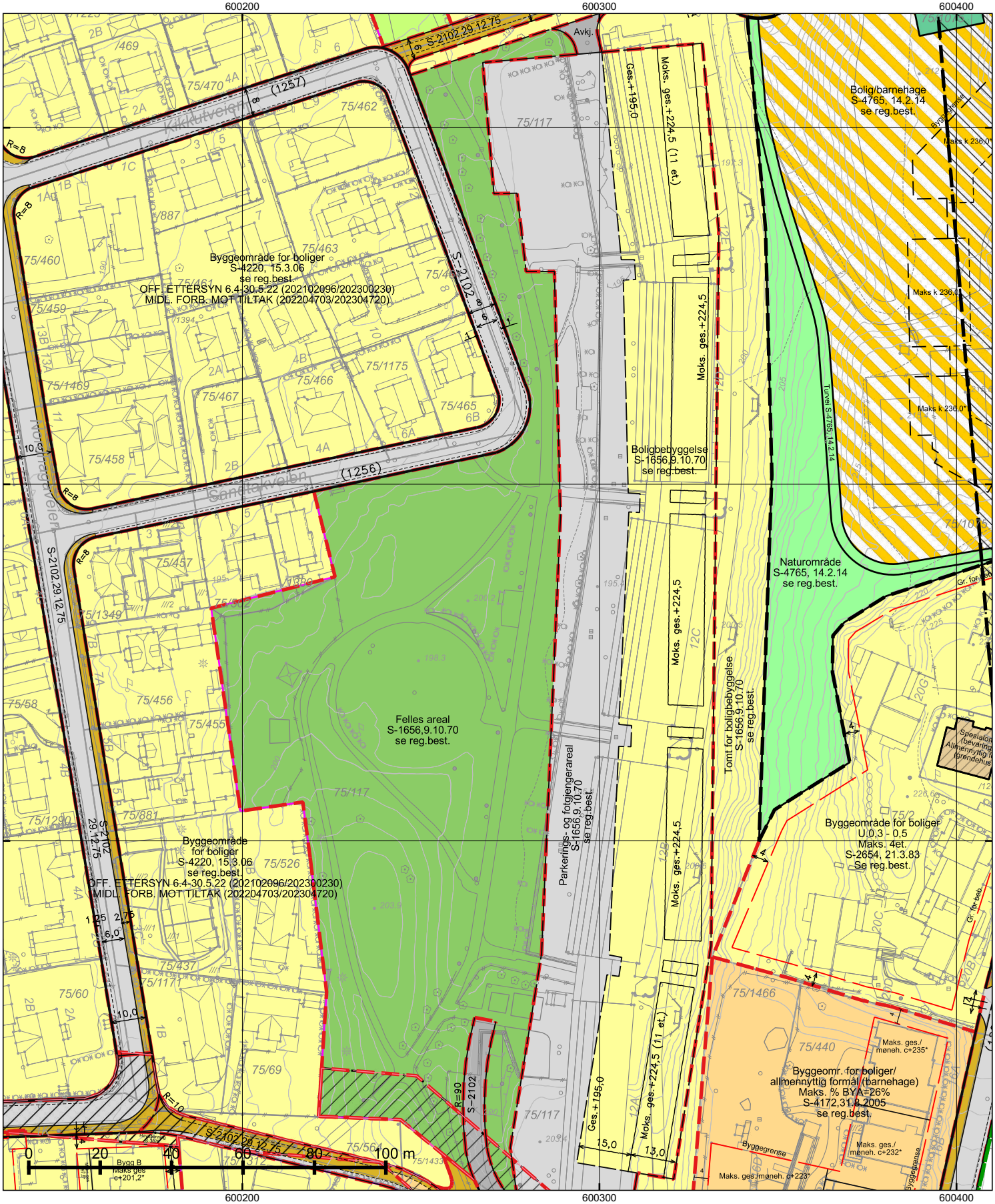
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163744/ 86540853
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

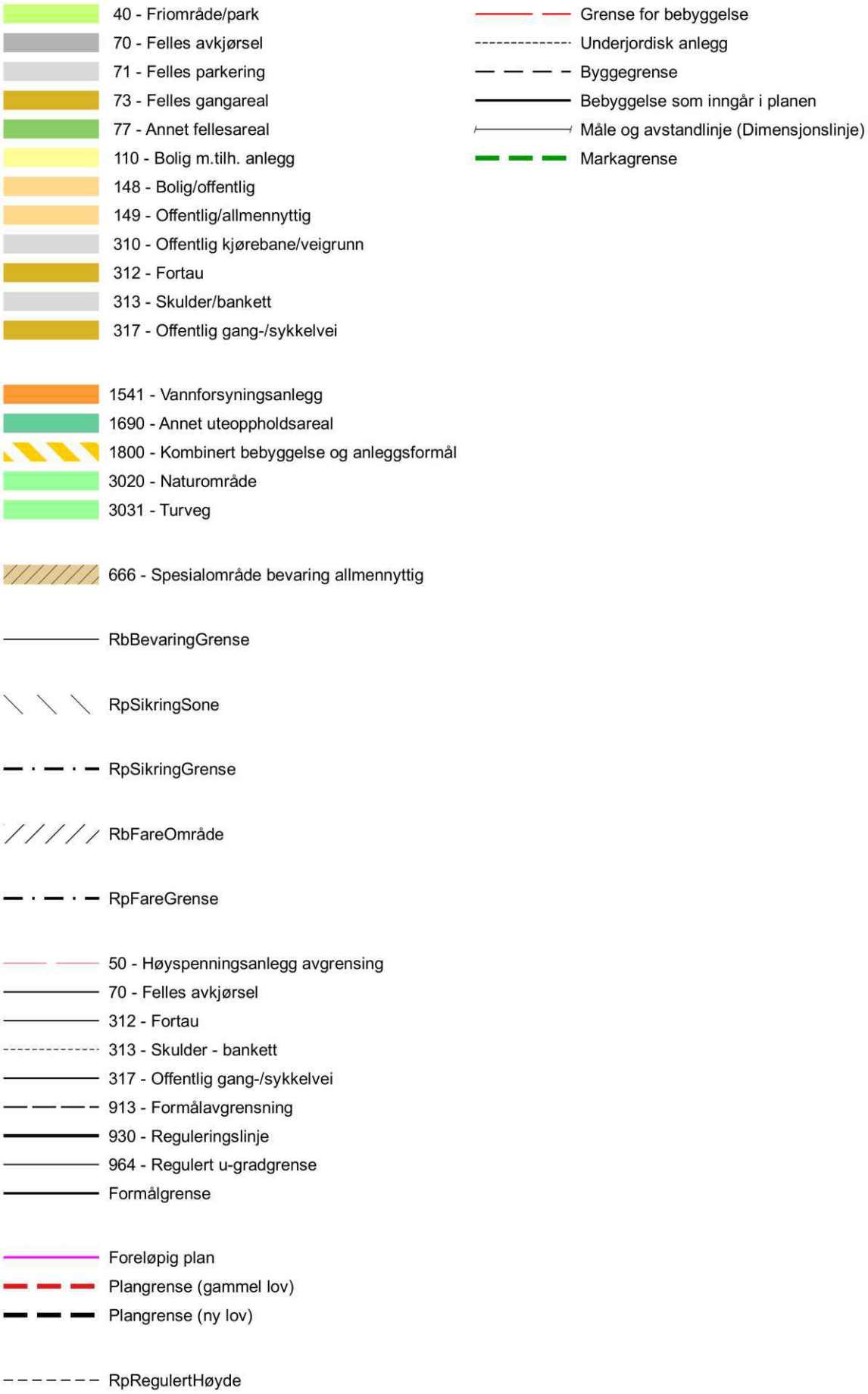
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

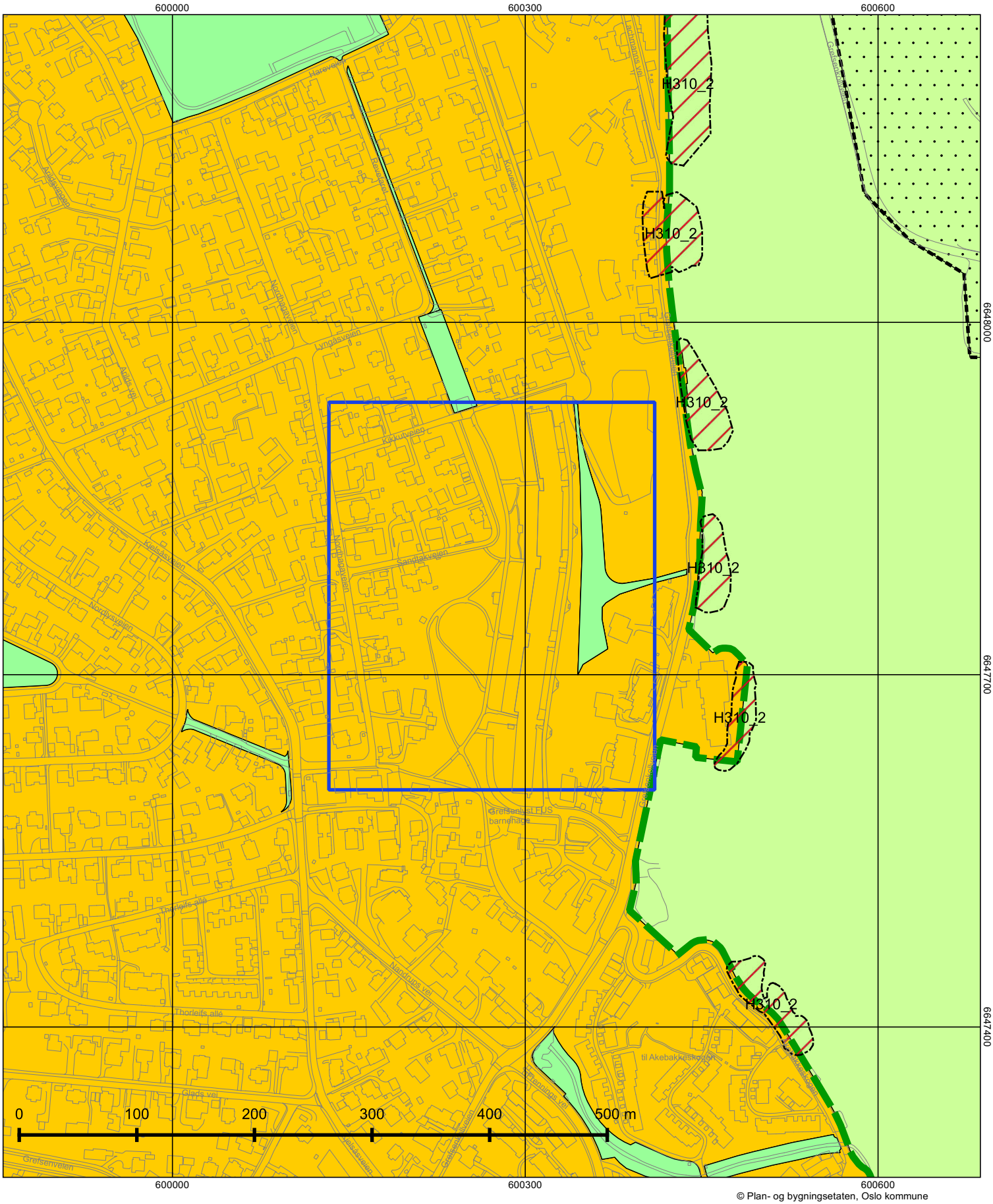
PlottID/Best.nr: 163744/ 86540853
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163744/86540853
Deres ref.:

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-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 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 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.

Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

Oslo

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001195

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).

§ 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.

§ 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.

§ 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.

§ 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 117, Seksjonsnr 60	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Grefsenkollveien 12 E, gatenr 12341	**Grunnkrets:**	4417	Grefsenlia
(fra bruksenhet)	0490 Oslo	**Valgkrets:**	809	Disen skole
Oppdatert:	18.07.2012	**Kirkesogn:**	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 60	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.02.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/413
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	37 086,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	18.07.2014	Etablert/Endret	0301/75/117	0,0
	Matrikkelført:	18.07.2014	Etablert/Endret	0301/75/117/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/60	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/64	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/65	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/66	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/68	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/71	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/72	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/73	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/74	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/75	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/76	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/77	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/78	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/80	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/82	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/86	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/87	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/92	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/103	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/104	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/108	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/112	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/113	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/116	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/118	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/120	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/122	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/123	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/124	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/128	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/135	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/136	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/137	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/138	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/140	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/141	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/143	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/144	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/145	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/148	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/150	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/153	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/154	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/155	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/158	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/162	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/163	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/164	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/166	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/170	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/172	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/178	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/179	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/182	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/184	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/187	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/188	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/192	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/117/0/197	0,0

Etablert/Endret	0301/75/117/0/202	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/206	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/210	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/213	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/214	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/215	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/216	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/218	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/222	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/223	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/224	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/226	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/233	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/234	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/237	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/238	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/239	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/242	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/243	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/244	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/245	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/249	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/254	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/255	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/258	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/259	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/261	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/265	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/266	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/268	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/273	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/275	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/276	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/277	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/280	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/281	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/283	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/284	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/285	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/288	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/290	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/292	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/294	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/298	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/300	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/303	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/305	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/310	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/312	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/315	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/317	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/320	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/321	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/323	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/324	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/325	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/326	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/330	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/331	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/333	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/336	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/337	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/339	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/341	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/342	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/346	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/347	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/349	0,0

Etablert/Endret	0301/75/117/0/350	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/352	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/354	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/355	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/356	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/358	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/362	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/365	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/366	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/368	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/373	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/375	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/376	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/378	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/380	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/385	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/386	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/388	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/391	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/393	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/399	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/401	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/406	0,0
Etablert/Endret	0301/75/117/0/407	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grefsenkollveien 12 E	H0402	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 576,0	Igangset.till.:	01.04.1971
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	3 440,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	9 016,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	60
Bygningsnr:	80897995			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	30		754,0		754,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

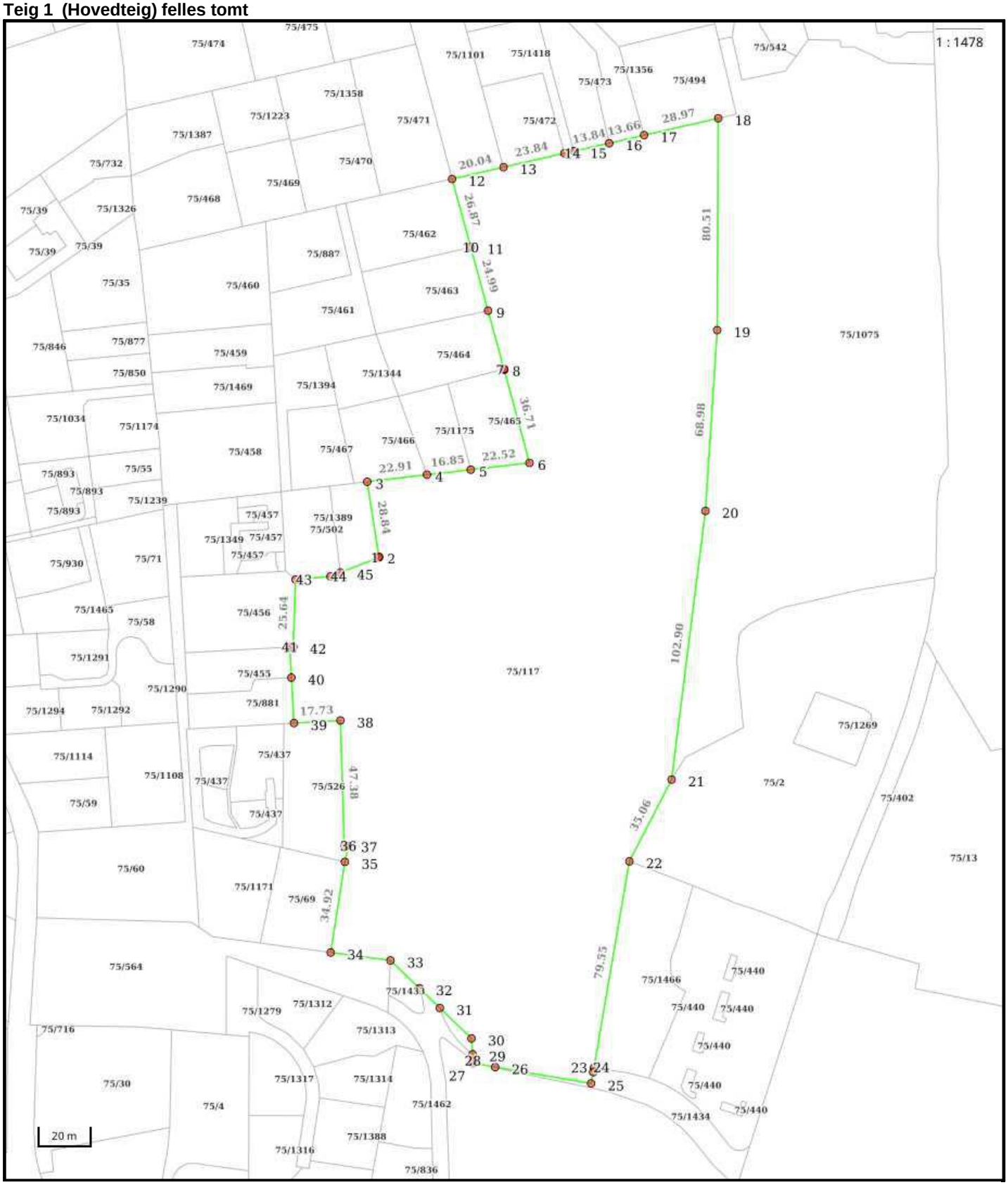
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 37 086,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 773,91	600 225,90	0,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 647 774,17	600 225,83	28,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 802,15	600 218,82	22,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 806,83	600 241,25	16,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 810,27	600 257,75	22,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 814,86	600 279,80	36,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 849,25	600 266,97	0,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 849,53	600 266,86	22,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 871,07	600 258,82	24,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 647 894,48	600 250,08	0,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 647 894,59	600 250,04	26,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 647 919,76	600 240,64	20,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 647 925,95	600 259,70	23,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 647 933,33	600 282,37	3,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 647 934,46	600 285,86	13,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 647 938,73	600 299,03	13,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 647 942,94	600 312,02	28,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 647 951,90	600 339,57	80,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 647 871,69	600 346,48	68,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 647 802,73	600 348,27	102,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 647 699,89	600 344,67	35,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 647 667,44	600 331,40	79,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 647 588,14	600 325,08	1,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 647 586,36	600 324,94	4,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 647 581,98	600 324,59	37,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 647 584,91	600 287,59	8,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
27	6 647 585,59	600 279,01	1,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
28	6 647 586,61	600 278,86	2,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 647 588,95	600 278,52	6,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	6 647 594,91	600 277,65	16,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 647 605,39	600 264,52	10,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 647 612,11	600 256,11	15,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 647 621,70	600 244,11	22,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 647 622,61	600 221,16	34,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 647 657,46	600 223,42	6,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
36	6 647 663,57	600 224,15	1,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 647 663,77	600 222,65	47,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 647 710,79	600 216,86	17,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
39	6 647 708,20	600 199,32	17,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
40	6 647 725,37	600 196,81	11,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
41	6 647 736,88	600 195,12	1,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
42	6 647 737,08	600 196,45	25,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
43	6 647 762,68	600 195,03	13,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
44	6 647 765,04	600 208,14	4,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 647 766,84	600 211,74	15,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

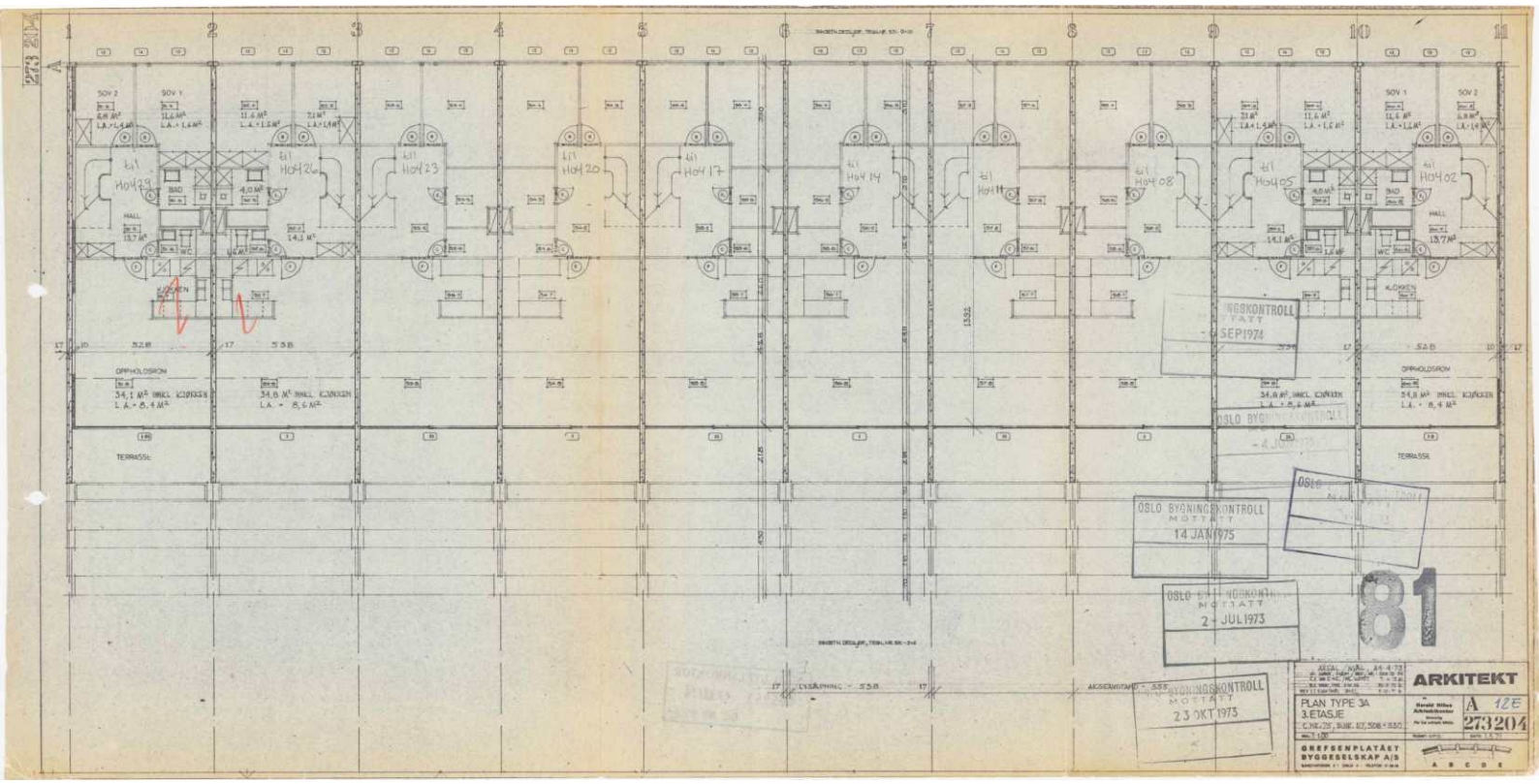
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

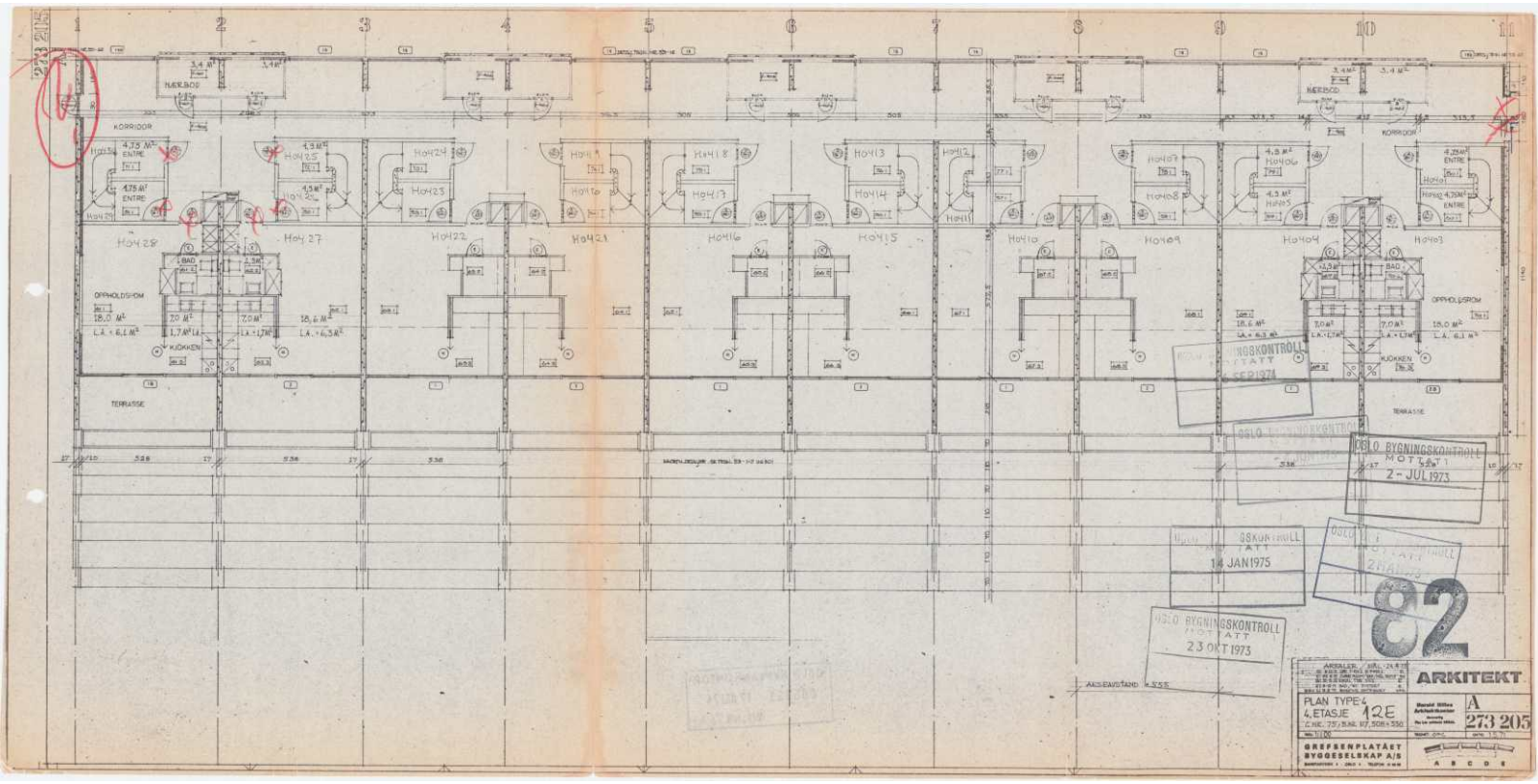
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.


SOV 2
SOV 1
HALL
BAD
KJØKKEN
OPPHOLDSROM
TERRASSE
34,1 M² INKL KJØKKEN
L.A. = 8,4 M²
34,8 M² INKL KJØKKEN
L.A. = 8,6 M²
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - JUL 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 OKT 1973
ARKITEKT
PLAN TYPE 3A
3.ETASJE
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
A 12E
273204
81


KORRIDOR
H04 28
H04 27
H04 22
H04 21
H04 16
H04 15
H04 10
H04 09
H04 04
H04 03
OPPHOLDSROM
KJØKKEN
BAD
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - JUL 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1973
82
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
4. ETASJE 12E
A
273 205
GREFSENPLATÅET
BYGGESELSKAP A/S

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Transformatorkiosk nr. 524.3584.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandtakveien 3 A.	Gnr. 75. bnr. 117.	70/3190.

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogt. 1

OSLO 2

Ansvarshavende

GA/GK.
Dato
14. februar 1973.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Tilsyn med arbeidets utförelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtektens § 140.

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 69/3544

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandtakveien 3	Gnr.75, bnr.117	71/1991

Byggherre

Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Sandtakveien 3

OSLO 4

KV/LO

Ansvarshavende

Byggemelder:
Ing.ene Erichsen & Horgen
Hansteensgt. 5

OSLO 2

Dato
26. september 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802648-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2025
Knut Folstad	202457961 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen	Søker:	ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av oppføring av markiser mottatt 04.04.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457961			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1N	10.01.2003	1/4
Snitt			1/8
Fasade vest		28.06.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 117 Fnr.: Snr.: 60

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 12 E
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:01.06.2026 kl. 09.04

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/880771-1/200	17.08.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

2023/880775-1/200 17.08.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 450 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551
2023/984500-1/200 12.09.2023 07:32	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 1 810 000 Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE ORG.NR: 982 583 462 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1910/108-1/105 06.05.1910	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1917/129-1/105 13.04.1917	SKJØNN Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1927/920453-1/105 20.05.1927 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om grustak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1927/214-1/105 10.06.1927 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1927/920454-1/105 02.12.1927 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1928/912178-1/105 26.10.1928 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1929/912238-1/105 20.09.1929 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1968/17816-1/105 18.11.1968 BRUKSRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1970/1127-1/105 22.01.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3328-1/105 19.02.1971	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3950-1/105 01.03.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/12098-1/105 09.07.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1972/11950-1/105 13.07.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 117

GRUNNDATA

1968/990179-1/105 18.11.1968 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
Gnr. 75 bnr. 508 og 530.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1973/3477-377/105 23.02.1973 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/413
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
413 SEKSJONER
EIENDOMMEN SEKSJONERT
FØR SEKSJONERINGSLOVEN
SEKSJONSBEGJÆRINGEN
HAR IKKE OPPGITT
NØYAKTIG SAMEIEBRØK
SEKSJONENE HAR IDEELLE
ANDELER AV FELLESAREAL
2014/621396-1/200 24.07.2014 ** RESEKSJONERING
Bestemmelse om tilleggsdel
Ombytte av parkeringsplasser for
snr. 60 og snr. 188

1973/923027-1/105 16.03.1973 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
Gnr. 75 bnr. 1057.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1996/19719-1/105 18.04.1996 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674656/17065274
Bestilling: C3 2021-11-01 (5) 120

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3477	105	23.2.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

3477

23 FEB. 1973

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av eiendom i seksjoner

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.
Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S, adresse advokatene Harald Strøm og Arne Flod, Møllergt. 43, Oslo 1.

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S begjærer med dette vår eiendom gnr. 75, bnr. 117 i Oslo, oppdelt i 413 seksjoner.

Seksjonene er fordelt i henhold til vedlagte liste på tinglysingspapir på 12 sider.

Som vedlegg følger 29 tegninger på tinglysingspapir. Leiligheter/forretningslokaler, boder og parkeringsplasser som eies fysisk er avmerket på tegningene. Resten av bebyggelsen, samt grunnen skal eies i sameie av seksjonseierne.

Oslo, den 22. februar 1973

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Vedlegg

Ren kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GNR. 75, BNR. 117 I OSLO

FORDELINGSLISTE

SEKSJONER

Vedlegg til begjæring av

Seksjon nr,	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn, nr,		Ideell del av fellesrom og grunnen
1	1	100	3		18/6517
2	2	100	3		18/6517
3	3	150	3 og 26		27/6517
4	4	50	3		9/6517
5	5	50	3		9/6517
6	6	50	3		9/6517
7	7	50	3		9/6517
8	8	50	3		9/6517
9	9	30	3		54/65170
10	10	30	3		54/65170
11	11	30	3		54/65170
12	12	220	3 og 26		396/65170
13	13	40	5		72/65170
14	14	20	5		36/65170
15	15	20	5		36/65170
16	16	20	5		36/65170
17	17	20	5		36/65170
18	18	20	5		36/65170
19	19	20	5		36/65170
20	20	20	5		36/65170
21	21	20	5		36/65170
22	22	20	5		36/65170
23	23	20	5		36/65170
24	24	20	5		36/65170
25	25	20	5		36/65170
26	26	20	5		36/65170
27	27	20	5		36/65170
28	28	20	5		36/65170
29	29	20	5		36/65170
30	30	20	5		36/65170
31	31	20	5		36/65170
32	32	25	5		45/65170
33	33	25	5		45/65170

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
34	34	25	5	45/65170
35	35	25	5	45/65170
36	36	25	5	45/65170
37	37	25	5	45/65170
38	38	25	5	45/65170
39	39	25	5	45/65170
40	40	25	5	45/65170
41	41	25	5	45/65170
42	42	25	5	45/65170
43	43	25	5	45/65170
44	44	25	5	45/65170
45	45	25	5	45/65170
46	46	25	5	45/65170
47	47	25	5	45/65170
48	48	25	5	45/65170
49	49	25	5	45/65170
50	50	25	5	45/65170

OSLO BYSKATTEKONTOR * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	
51	51	97,7	9	51	26	1	18	49/17150
52	52	97,7	10	52	26	2	18	49/17150
53	53	97,7	9	53	26	3	18	49/17150
54	54	97,7	10	54	26	4	18	49/17150
55	55	97,7	9	55	26	5	18	49/17150
56	56	97,7	10	56	26	6	18	49/17150
57	57	97,7	9	57	26	7	18	49/17150
58	58	97,7	10	58	26	8	18	49/17150
59	59	97,7	9	59	26	9	18	49/17150
60	60	97,7	10	60	26	10	18	49/17150
61	61	47,6	13	61	26	11	18	12/8575
62	62	47,6	13	62	26	12	18	12/8575
63	63	47,6	13	63	26	13	18	12/8575
64	64	47,6	13	64	26	14	18	12/8575
65	65	47,6	13	65	26	15	18	12/8575

STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
66	66	47,6	13	66	26	16	18	12/8575
67	67	47,6	13	67	26	17	18	12/8575
68	68	47,6	13	68	26	18	18	12/8575
69	69	47,6	13	69	26	19	18	12/8575
70	70	47,6	13	70	26	20	18	12/8575
71	71	138,9	16	71	26	21	18	139/34300
72	72	138,9	15	72	26	22	18	139/34300
73	73	138,9	16	73	26	23	18	139/34300
74	74	138,9	15	74	26	24	18	139/34300
75	75	138,9	16	75	26	25	18	139/34300
76	76	138,9	15	76	26	26	18	139/34300
77	77	138,9	16	77	26	27	18	139/34300
78	78	138,9	15	78	26	28	18	139/34300
79	79	138,9	16	79	26	29	18	139/34300
80	80	138,9	15	80	26	30	18	139/34300
81	81	79,5	11	81	26	31	18	4/1715
82	82	79,5	12	82	26	32	18	4/1715
83	83	79,5	11	83	26	33	18	4/1715
84	84	79,5	12	84	26	34	18	4/1715
85	85	79,5	11	85	26	35	18	4/1715
86	86	79,5	12	86	26	36	18	4/1715
87	87	79,5	11	87	26	37	18	4/1715
88	88	79,5	12	88	26	38	18	4/1715
89	89	79,5	11	89	26	39	18	4/1715
90	90	79,5	12	90	26	40	18	4/1715
91	91	39,9	14	91	26	41	18	2/1715
92	92	39/9	14	92	26	42	18	2/1715
93	93	39,9	14	93	26	43	18	2/1715
94	94	39,9	14	94	26	44	18	2/1715
95	95	39,9	14	95	26	45	18	2/1715
96	96	39,9	14	96	26	46	18	2/1715
97	97	39,9	14	97	26	47	18	2/1715
98	98	39,9	14	98	26	48	18	2/1715
99	99	39,9	14	99	26	49	18	2/1715
100	100	39,9	14	100	26	50	18	2/1715
101	101	138,9	16	101	26	51	18	139/34300
102	102	138,9	15	102	26	52	18	139/34300

STATENS KARTVERK
OSLO SKYLDSKRIVERKEMBETE
AKER DISTRIKT

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
103	103	138,9	16	103	26	53	18	139/34300
104	104	138,9	15	104	26	54	18	139/34300
105	105	138,9	16	105	26	55	18	139/34300
106	106	138,9	15	106	26	56	18	139/34300
107	107	138,9	16	107	26	57	18	139/34300
108	108	138,9	15	108	26	58	18	139/34300
109	109	138,9	16	109	26	59	18	139/34300
110	110	138,9	15	110	26	60	18	139/34300
111	111	62,5	6	111	26	61	18	19/10290
112	112	62,5	6	112	26	62	18	19/10290
113	113	62,5	6	113	26	63	18	19/10290
114	114	62,5	6	114	26	64	18	19/10290
115	115	62,5	6	115	26	65	18	19/10290
116	116	62,5	6	116	26	66	18	19/10290
117	117	62,5	6	117	26	67	18	19/10290
118	118	62,5	6	118	26	68	18	19/10290
119	119	62,5	6	119	26	69	18	19/10290
120	120	62,5	6	120	26	70	18	19/10290
121	121	112,3	7	121	26	71	18	17/5145
122	122	112,3	8	122	26	72	18	17/5145
123	123	112,3	7	123	26	73	18	17/5145
124	124	112,3	8	124	26	74	18	17/5145
125	125	112,3	7	125	26	75	18	17/5145
126	126	112,3	8	126	26	76	18	17/5145
127	127	112,3	7	127	26	77	18	17/5145
128	128	112,3	8	128	26	78	18	17/5145
129	129	112,3	7	129	27	79	18	17/5145
130	130	112,3	8	130	27	80	18	17/5145
131	131	97,7	9	131	27	81	19	49/17150
132	132	97,7	10	132	27	82	19	49/17150
133	133	97,7	9	133	27	83	19	49/17150
134	134	97,7	10	134	27	84	19	49/17150
135	135	97,7	9	135	27	85	19	49/17150
136	136	97,7	10	136	27	86	19	49/17150
137	137	97,7	9	137	27	87	19	49/17150
138	138	97,7	10	138	27	88	19	49/17150
139	139	97,7	9	139	27	89	19	49/17150
140	140	97,7	10	140	27	90	19	49/17150

TINGLYSINGSEMBETE 1150 * OSLO * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
141	141	47,6	13	141	27	91	19	12/8575
142	142	47,6	13	142	27	92	19	12/8575
143	143	47,6	13	143	27	93	19	12/8575
144	144	47,6	13	144	27	94	19	12/8575
145	145	47,6	13	145	27	95	19	12/8575
146	146	47,6	13	146	27	96	19	12/8575
147	147	47,6	13	147	27	97	19	12/8575
148	148	47,6	13	148	27	98	19	12/8575
149	149	47,6	13	149	27	99	19	12/8575
150	150	47,6	13	150	27	100	19	12/8575
151	151	138,9	16	151	27	101	19	139/34300
152	152	138,9	15	152	27	102	19	139/34300
153	153	138,9	16	153	27	103	19	139/34300
154	154	138,9	15	154	27	104	19	139/34300
155	155	138,9	16	155	27	105	19	139/34300
156	156	138,9	15	156	27	106	19	139/34300
157	157	138,9	16	157	27	107	19	139/34300
158	158	138,9	15	158	27	108	19	139/34300
159	159	138,9	16	159	27	109	19	139/34300
160	160	138,9	15	160	27	110	19	139/34300
161	161	79,5	11	161	27	111	19	4/1715
162	162	79,5	12	162	27	112	19	4/1715
163	163	79,5	11	163	27	113	19	4/1715
164	164	79,5	12	164	27	114	19	4/1715
165	165	79,5	11	165	27	115	19	4/1715
166	166	79,5	12	166	27	116	19	4/1715
167	167	79,5	11	167	27	117	19	4/1715
168	168	79,5	12	168	27	118	19	4/1715
169	169	79,5	11	169	27	119	19	4/1715
170	170	79,5	12	170	27	120	19	4/1715
171	171	39,9	14	171	27	121	19	2/1715
172	172	39,9	14	172	27	122	19	2/1715
173	173	39,9	14	173	27	123	19	2/1715
174	174	39,9	14	174	27	124	19	2/1715
175	175	39,9	14	175	27	125	19	2/1715
176	176	39,9	14	176	27	126	19	2/1715
177	177	39,9	14	177	27	127	19	2/1715

STATENS KARTVERK

OSLO * AKER DISTRIKT * EMBETE

Sek-sjon nr,	Seksjonen består av							
	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av fellesrom og grunnen
	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr,	Tegn. nr,	
178	178	39,9	14	178	27	128	19	2/1715
179	179	39,9	14	179	27	129	19	2/1715
180	180	39,9	14	180	27	130	19	2/1715
181	181	138,9	16	181	27	131	19	139/34300
182	182	138,9	15	182	27	132	19	139/34300
183	183	138,9	16	183	27	133	19	139/34300
184	184	138,9	15	184	27	134	19	139/34300
185	185	138,9	16	185	27	135	19	139/34300
186	186	138,9	15	186	27	136	19	139/34300
187	187	138,9	16	187	27	137	19	139/34300
188	188	138,9	15	188	27	138	19	139/34300
189	189	138,9	16	189	27	139	19	139/34300
190	190	138,9	15	190	27	140	19	139/34300
191	191	62,5	6	191	27	141	19	19/10290
192	192	62,5	6	192	27	142	19	19/10290
193	193	62,5	6	193	27	143	19	19/10290
194	194	62,5	6	194	27	144	19	19/10290
195	195	62,5	6	195	27	145	19	19/10290
196	196	62,5	6	196	27	146	19	19/10290
197	197	62,5	6	197	27	147	19	19/10290
198	198	62,5	6	198	27	148	19	19/10290
199	199	62,5	6	199	27	149	19	19/10290
200	200	62,5	6	200	27	150	19	19/10290
201	201	112,3	7	201	27	151	19	17/5145
202	202	112,3	8	202	27	152	19	17/5145
203	203	112,3	7	203	27	153	19	17/5145
204	204	112,3	8	204	27	154	19	17/5145
205	205	112,3	7	205	27	155	19	17/5145
206	206	112,3	8	206	27	156	19	17/5145
207	207	112,3	7	207	27	157	19	17/5145
208	208	112,3	8	208	27	158	19	17/5145
209	209	112,3	7	209	27	159	19	17/5145
210	210	112,3	8	210	27	160	19	17/5145
211	211	97,7	9	211	27	161	20	49/17150
212	212	97,7	10	212	27	162	20	49/17150
213	213	97,7	9	213	27	163	20	49/17150
214	214	97,7	10	214	27	164	20	49/17150
215	215	97,7	9	215	27	165	20	49/17150

STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
216	216	97,7	10	216	27	166	20	49/17150
217	217	97,7	9	217	27	167	20	49/17150
218	218	97,7	10	218	27	168	20	49/17150
219	219	97,7	9	219	27	169	20	49/17150
220	220	97,7	10	220	27	170	20	49/17150
221	221	47,6	13	221	27	171	20	12/8575
222	222	47,6	13	222	27	172	20	12/8575
223	223	47,6	13	223	27	173	20	12/8575
224	224	47,6	13	224	27	174	20	12/8575
225	225	47,6	13	225	27	175	20	12/8575
226	226	47,6	13	226	27	176	20	12/8575
227	227	47,6	13	227	27	177	20	12/8575
228	228	47,6	13	228	27	178	20	12/8575
229	229	47,6	13	229	27	179	20	12/8575
230	230	47,6	13	230	27	180	20	12/8575
231	231	138,9	16	231	27	181	20	139/34300
232	232	138,9	15	232	27	182	20	139/34300
233	233	138,9	16	233	27	183	20	139/34300
234	234	138,9	15	234	27	184	20	139/34300
235	235	138,9	16	235	28	185	20	139/34300
236	236	138,9	15	236	28	186	20	139/34300
237	237	138,9	16	237	28	187	20	139/34300
238	238	138,9	15	238	28	188	20	139/34300
239	239	138,9	16	239	28	189	20	139/34300
240	240	138,9	15	240	28	190	20	139/34300
241	241	79,5	11	241	28	191	20	4/1715
242	242	79,5	12	242	28	192	20	4/1715
243	243	79,5	11	243	28	193	20	4/1715
244	244	79,5	12	244	28	194	20	4/1715
245	245	79,5	11	245	28	195	20	4/1715
246	246	79,5	12	246	28	196	20	4/1715
247	247	79,5	11	247	28	197	20	4/1715
248	248	79,5	12	248	28	198	20	4/1715
249	249	79,5	11	249	28	199	20	4/1715
250	250	79,5	12	250	28	200	20	4/1715
251	251	39,9	14	251	28	201	20	2/1715
252	252	39,9	14	252	28	202	20	2/1715

* AKER DISTRIKT *
STATENS KARTVERK

Sek-	Seksjonen består av:							
sjon	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av
nr,	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	fellesrom og grunnen
253	253	39,9	14	253	28	203	20	2/1715
254	254	39,9	14	254	28	204	20	2/1715
255	255	39,9	14	255	28	205	20	2/1715
256	256	39,9	14	256	28	206	20	2/1715
257	257	39,9	14	257	28	207	20	2/1715
258	258	39,9	14	258	28	208	20	2/1715
259	259	39,9	14	259	28	209	20	2/1715
260	260	39,9	14	260	28	210	20	2/1715
261	261	138,9	16	261	28	211	20	139/34300
262	262	138,9	15	262	28	212	20	139/34300
263	263	138,9	16	263	28	213	20	139/34300
264	264	138,9	15	264	28	214	20	139/34300
265	265	138,9	16	265	28	215	20	139/34300
266	266	138,9	15	266	28	216	20	139/34300
267	267	138,9	16	267	28	217	20	139/34300
268	268	138,9	15	268	28	218	20	139/34300
269	269	138,9	16	269	28	219	20	139/34300
270	270	138,9	15	270	28	220	20	139/34300
271	271	62,5	6	271	28	221	20	19/10290
272	272	62,5	6	272	28	222	20	19/10290
273	273	62,5	6	273	28	223	20	19/10290
274	274	62,5	6	274	28	224	20	19/10290
275	275	62,5	6	275	28	225	20	19/10290
276	276	62,5	6	276	28	226	20	19/10290
277	277	62,5	6	277	28	227	20	19/10290
278	278	62,5	6	278	28	228	20	19/10290
279	279	62,5	6	279	28	229	20	19/10290
280	280	62,5	6	280	28	230	20	19/10290
281	281	112,3	7	281	28	231	20	17/5145
282	282	112,3	8	282	28	232	20	17/5145
283	283	112,3	7	283	28	233	20	17/5145
284	284	112,3	8	284	28	234	20	17/5145
285	285	112,3	7	285	28	235	20	17/5145
286	286	112,3	8	286	28	236	20	17/5145
287	287	112,3	7	287	28	237	20	17/5145
288	288	112,3	8	288	28	238	20	17/5145
289	289	112,3	7	289	28	239	20	17/5145
290	290	112,3	8	290	28	240	20	17/5145

OSLO * AKER DISTRIKT * EREMBETE
STATENS KARTVERK

OSLO ... EMBETE
AKER DISTRIKT

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
291	291	97,7	9	291	28	241	24	49/17150
292	292	97,7	10	292	28	242	24	49/17150
293	293	97,7	9	293	28	243	24	49/17150
294	294	97,7	10	294	28	244	24	49/17150
295	295	97,7	9	295	28	245	24	49/17150
296	296	97,7	10	296	28	246	24	49/17150
297	297	97,7	9	297	28	247	24	49/17150
298	298	97,7	10	298	28	248	24	49/17150
299	299	97,7	9	299	28	249	24	49/17150
300	300	97,7	10	300	28	250	24	49/17150
301	301	47,6	13	301	28	251	24	12/8575
302	302	47,6	13	302	28	252	24	12/8575
303	303	47,6	13	303	28	253	24	12/8575
304	304	47,6	13	304	28	254	24	12/8575
305	305	47,6	13	305	28	255	24	12/8575
306	306	47,6	13	306	28	256	24	12/8575
307	307	47,6	13	307	29	257	24	12/8575
308	308	47,6	13	308	29	258	24	12/8575
309	309	47,6	13	309	29	259	24	12/8575
310	310	47,6	13	310	29	260	24	12/8575
311	311	138,9	16	311	29	261	25	139/34300
312	312	138,9	15	312	29	262	25	139/34300
313	313	138,9	16	313	29	263	25	139/34300
314	314	138,9	15	314	29	264	25	139/34300
315	315	138,9	16	315	29	265	25	139/34300
316	316	138,9	15	316	29	266	25	139/34300
317	317	138,9	16	317	29	267	25	139/34300
318	318	138,9	15	318	29	268	25	139/34300
319	319	138,9	16	319	29	269	25	139/34300
320	320	138,9	15	320	29	270	25	139/34300
321	321	79,5	11	321	29	271	25	4/1715
322	322	79,5	12	322	29	272	25	4/1715
323	323	79,5	11	323	29	273	25	4/1715
324	324	79,5	12	324	29	274	25	4/1715
325	325	79,5	11	325	29	275	25	4/1715
326	326	79,5	12	326	29	276	25	4/1715
327	327	79,5	11	327	29	277	25	4/1715
328	328	79,5	12	328	29	278	25	4/1715

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
329	329	79,5	11	329	29	279	25	4/1715
330	330	79,5	12	330	29	280	25	4/1715
331	331	39,9	14	331	29	281	25	2/1715
332	332	39,9	14	332	29	282	25	2/1715
333	333	39,9	14	333	29	283	25	2/1715
334	334	39,9	14	334	29	284	25	2/1715
335	335	39,9	14	335	29	285	25	2/1715
336	336	39,9	14	336	29	286	25	2/1715
337	337	39,9	14	337	29	287	25	2/1715
338	338	39,9	14	338	29	288	25	2/1715
339	339	39,9	14	339	29	289	25	2/1715
340	340	39,9	14	340	29	290	25	2/1715
341	341	138,9	16	341	29	291	25	139/34300
342	342	138,9	15	342	29	292	25	139/34300
343	343	138,9	16	343	29	293	24	139/34300
344	344	138,9	15	344	29	294	24	139/34300
345	345	138,9	16	345	29	295	24	139/34300
346	346	138,9	15	346	29	296	24	139/34300
347	347	138,9	16	347	29	297	24	139/34300
348	348	138,9	15	348	29	298	24	139/34300
349	349	138,9	16	349	29	299	24	139/34300
350	350	138,9	15	350	29	300	24	139/34300
351	351	97,7	9	351	29	301	24	49/17150
352	352	97,7	10	352	29	302	24	49/17150
353	353	97,7	9	353	29	303	24	49/17150
354	354	97,7	10	354	29	304	24	49/17150
355	355	97,7	9	355	29	305	24	49/17150
356	356	97,7	10	356	29	306	24	49/17150
357	357	97,7	9	357	29	307	24	49/17150
358	358	97,7	10	358	29	308	24	49/17150
359	359	97,7	9	359	29	309	24	49/17150
360	360	97,7	10	360	29	310	24	49/17150
361	361	47,6	13	361	29	311	24	12/8575
362	362	47,6	13	362	29	312	24	12/8575
363	363	47,6	13	363	29	313	25	12/8575
364	364	47,6	13	364	29	314	25	12/8575
365	365	47,6	13	365	29	315	25	12/8575
366	366	47,6	13	366	29	316	25	12/8575

KARTVERK STATENS

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
367	367	47,6	13	367	29	317	25	12/8575
368	368	47,6	13	368	29	318	25	12/8575
369	369	47,6	13	369	29	319	25	12/8575
370	370	47,6	13	370	29	320	25	12/8575
371	371	138,9	16	371	29	321	25	139/34300
372	372	138,9	15	372	29	322	25	139/34300
373	373	138,9	16	373	29	323	25	139/34300
374	374	138,9	15	374	29	324	25	139/34300
375	375	138,9	16	375	29	325	25	139/34300
376	376	138,9	15	376	29	326	25	139/34300
377	377	138,9	16	377	29	327	25	139/34300
378	378	138,9	15	378	29	328	25	139/34300
379	379	138,9	16	379	29	329	25	139/34300
380	380	138,9	15	380	29	330	25	139/34300
381	381	79,5	11	381	29	331	25	4/1715
382	382	79,5	12	382	29	332	25	4/1715
383	383	79,5	11	383	29	333	25	4/1715
384	384	79,5	12	384	29	334	25	4/1715
385	385	79,5	11	385	29	335	25	4/1715
386	386	79,5	12	386	29	336	25	4/1715
387	387	79,5	11	387	29	337	25	4/1715
388	388	79,5	12	388	29	338	25	4/1715
389	389	79,5	11	389	29	339	25	4/1715
390	390	79,5	12	390	29	340	25	4/1715
391	391	39,9	14	391	29	341	25	2/1715
392	392	39,9	14	392	29	342	25	2/1715
393	393	39,9	14	393	29	343	25	2/1715
394	394	39,9	14	394	29	344	25	2/1715
395	395	39,9	14	395	29	345	25	2/1715
396	396	39,9	14	396	29	346	25	2/1715
397	397	39,9	14	397	29	347	25	2/1715
398	398	39,9	14	398	29	348	25	2/1715
399	399	39,9	14	399	29	349	25	2/1715
400	400	39,9	14	400	29	350	25	2/1715
401	401	138,9	16	401	29	351	25	139/34300
402	402	138,9	15	402	29	352	25	139/34300
403	403	138,9	16	403	29	353	25	139/34300

STATENS KARTVERK

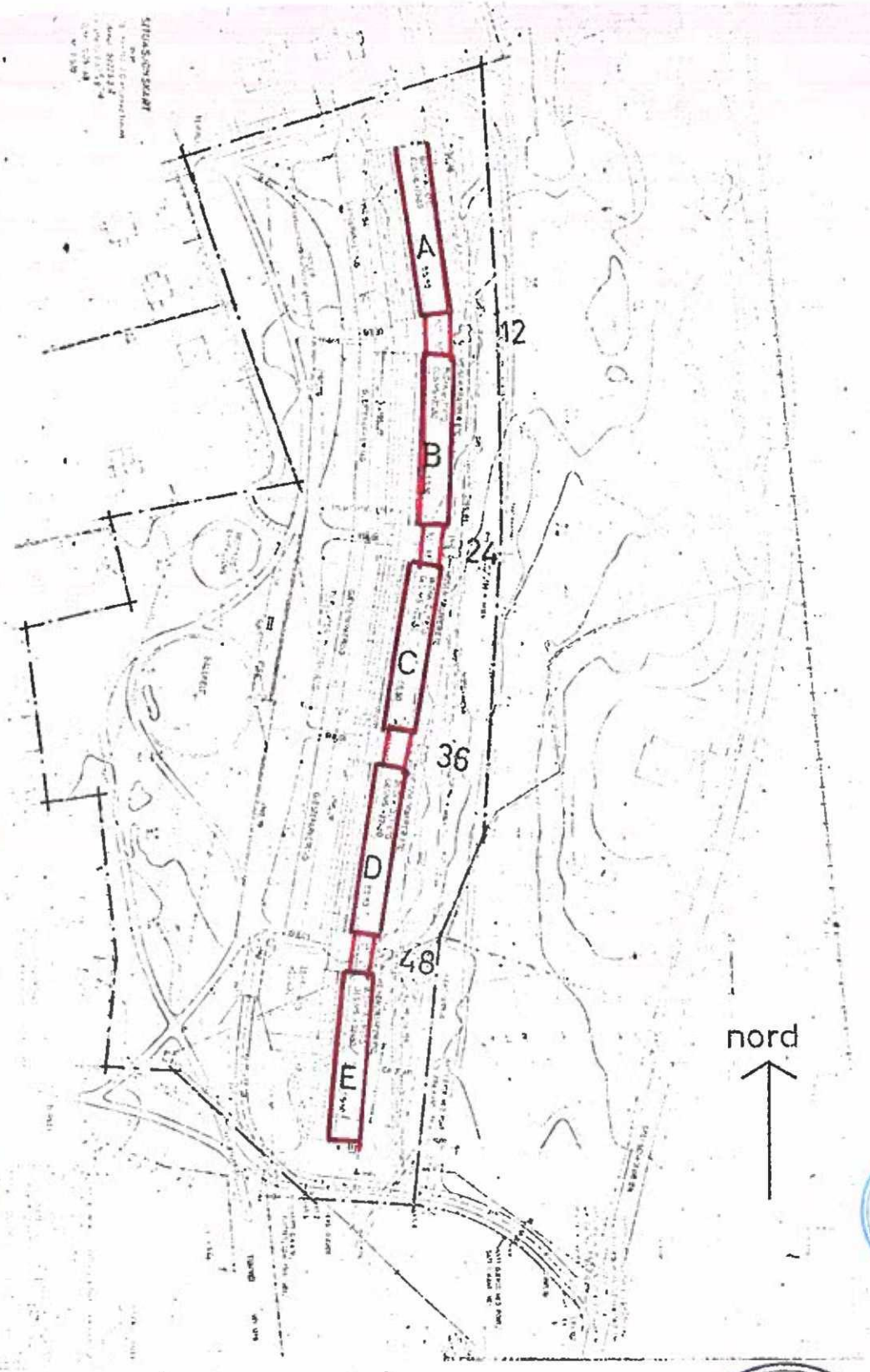
Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
404	404	138,9	15	404	29	354	25	139/34300
405	405	138,9	16	405	29	355	25	139/34300
406	406	138,9	15	406	29	356	25	139/34300
407	407	138,9	16	407	29	357	25	139/34300
408	408	138,9	15	408	29	358	25	139/34300
409	409	138,9	16	409	29	359	25	139/34300
410	410	138,9	15	410	29	360	25	139/34300

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	
411	411	25	5	45/65170
412	412	30	4	54/65170
413	413	60	4	108/65170

Samlet	413	413			360		360		343/343

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

STATENS KARTVERK



GRETSETH TERRASSEHUS
SITUASJONSKART
OSLO 25-1-73, MÅL 1:2000

Harald Hilles
Arkitektkontor

LOKALENES/LEILIGHETENES PLASSERING I BEBYGGELSEN

(2)

A

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

13 - 50 og 411 - 413
1 - 12

B

181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120

C

261	262	263	264	265	266	267	268	269	270
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

D

341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290
271	272	273	274	275	276	277	278	279	280

E

391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
VERSJONSNUMMERERING FOR LEILIGHETENE

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25.1.73

GREFSEN TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG., BLOKK A
OSLO, 25-1-73, M/L 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 12
OSLO 25-1-72. MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

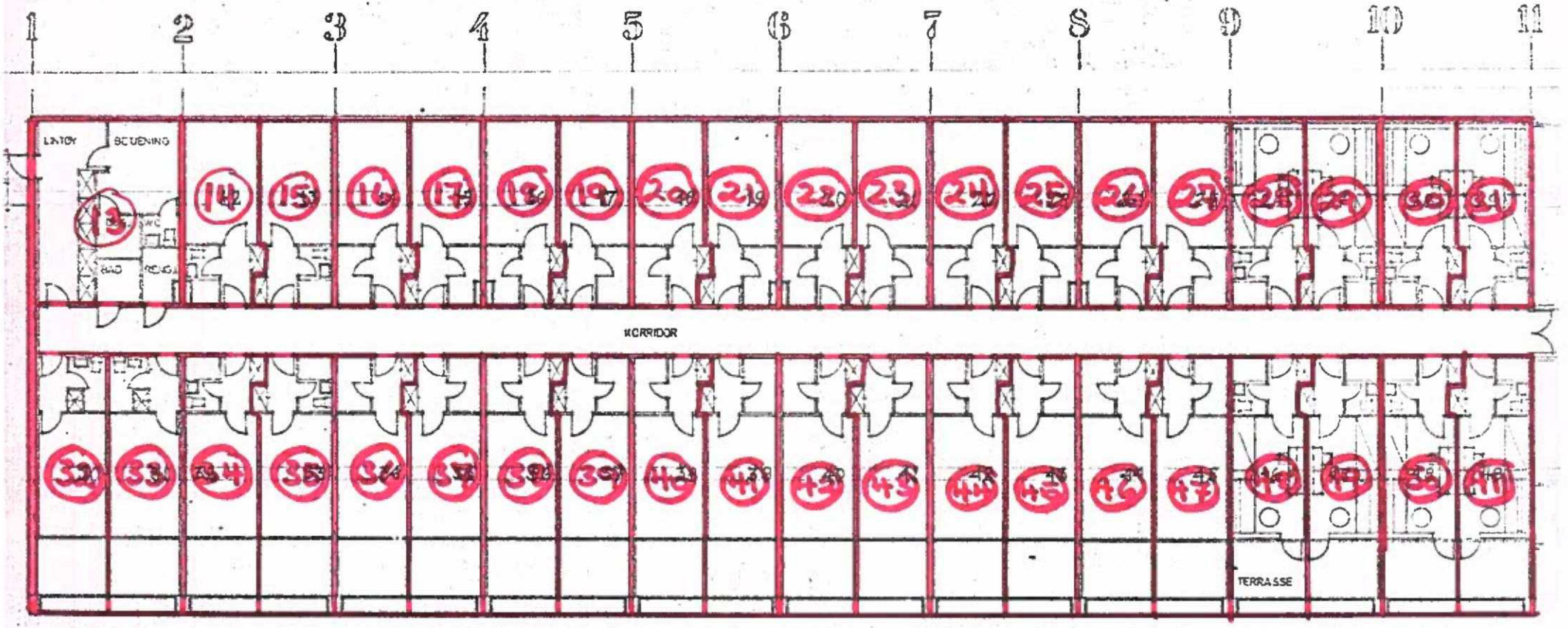
STATENS KARTVERK

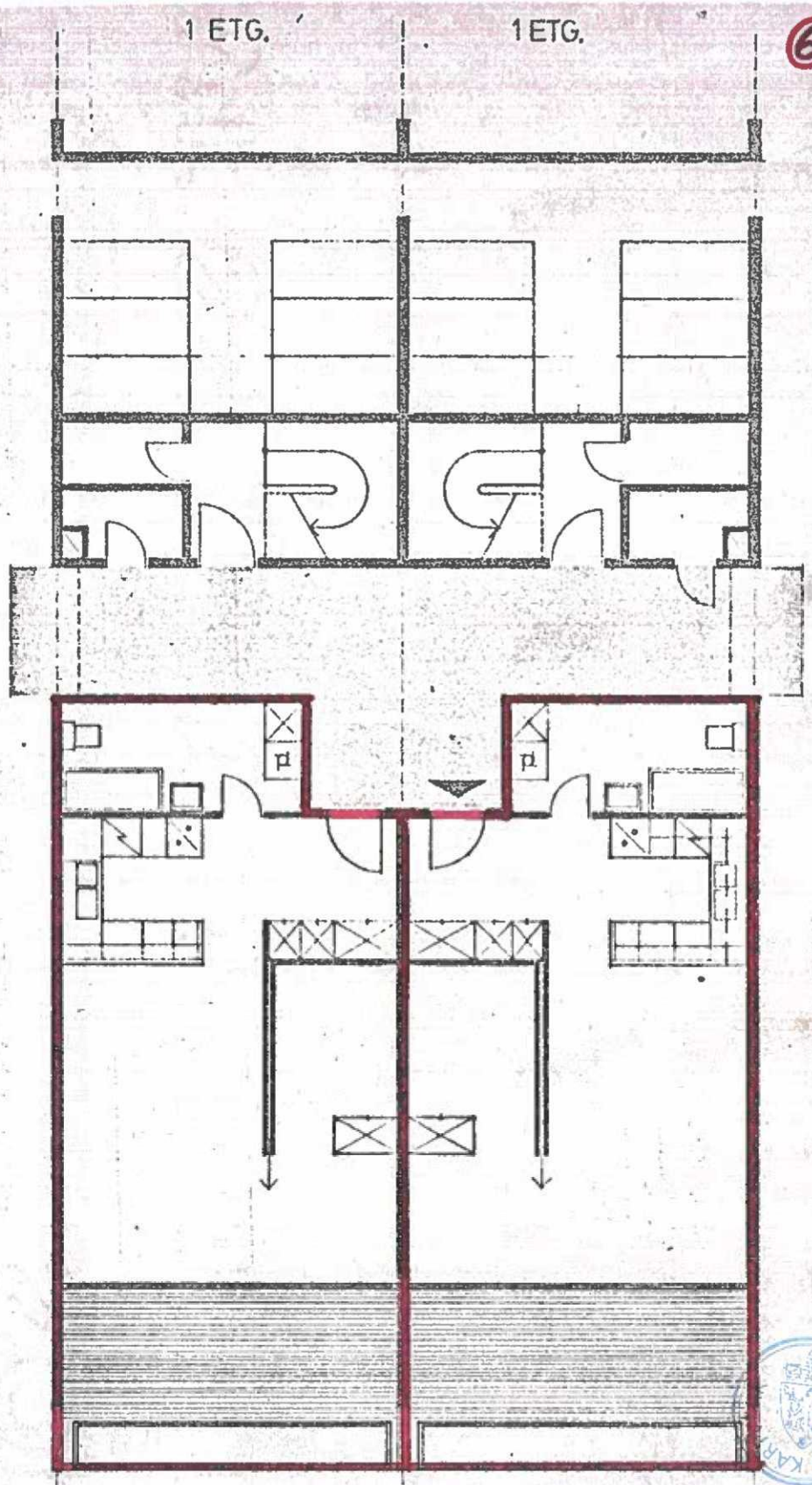
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

STATENS KARTVERK
OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 - 2 ETG.
BLOKK A
OSLO, 25.1.73
MÅL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor





6

LEILIGHET NR: 112, 114, 116, 118, 120, 192, 194, 196, 198, 200, 272, 274, 276, 278, 280.

111, 113, 115, 117, 119, 191, 193, 195, 197, 199, 271, 273, 275, 277, 279.

OSLO BYSKRIVERAMBETE * AKER DISTRIKT *

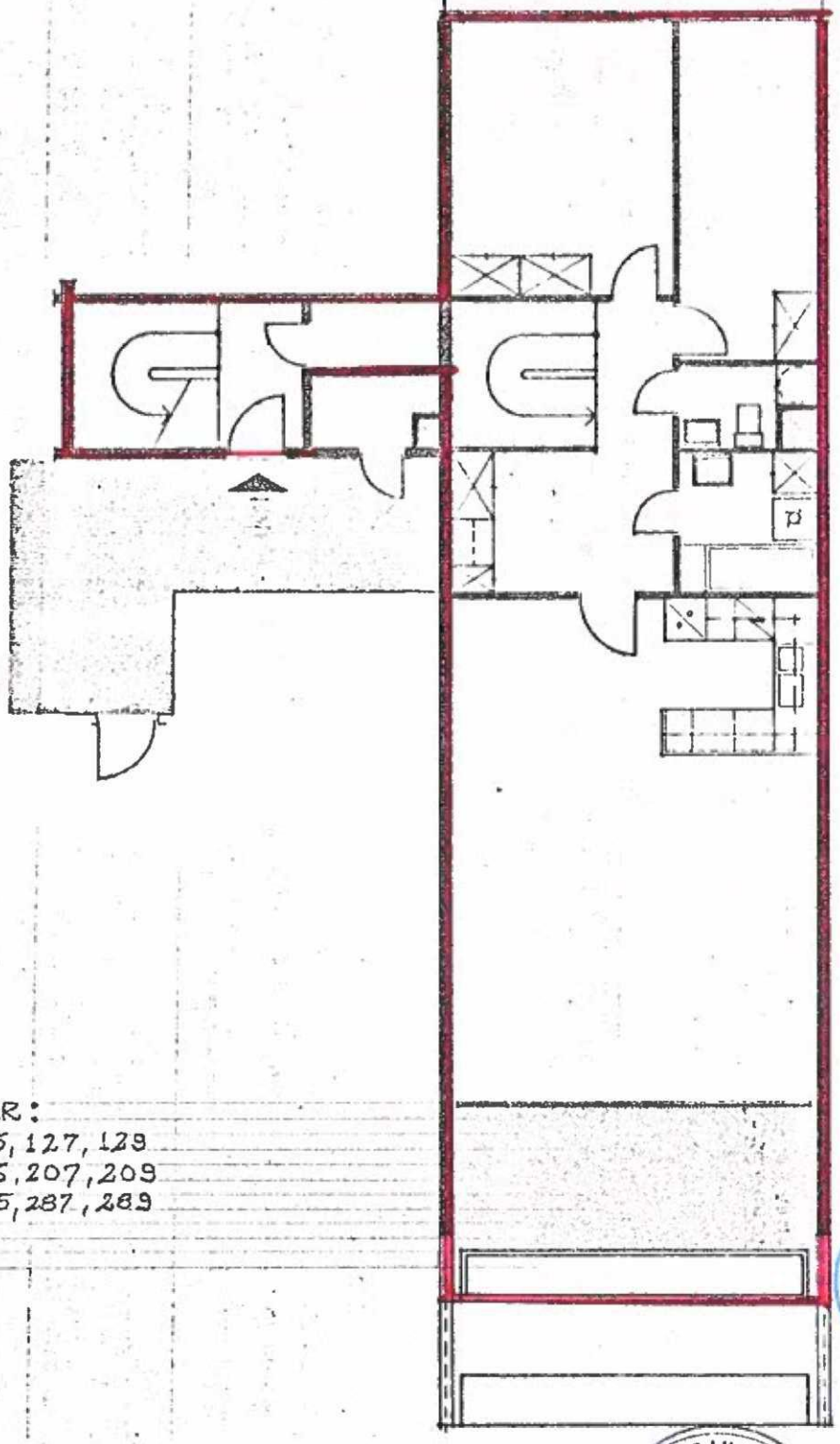
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 1
OSLO, 25·1·73, MRL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

1 ETG.

2 ETG.

7



LEILIGHET NR:
121, 123, 125, 127, 129
201, 203, 205, 207, 209
281, 283, 285, 287, 289

STATENS KARTVERK

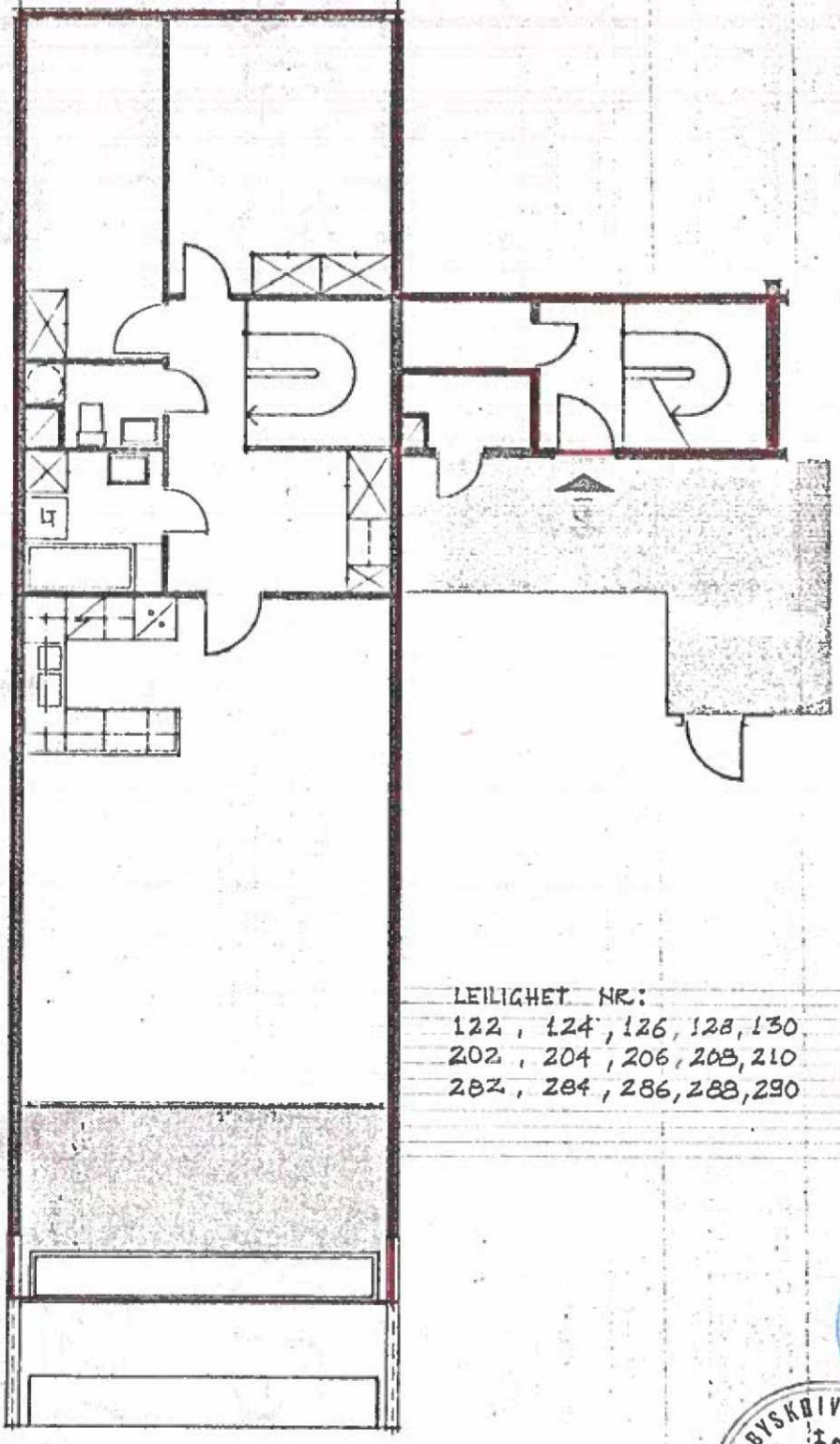
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2
OSLO, 25-1-73 · MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

2 ETG. 1 ETG.

8



LEILIGHET NR:
122 , 124 , 126, 128, 130
202 , 204 , 206, 208, 210
282 , 284 , 286, 288, 290

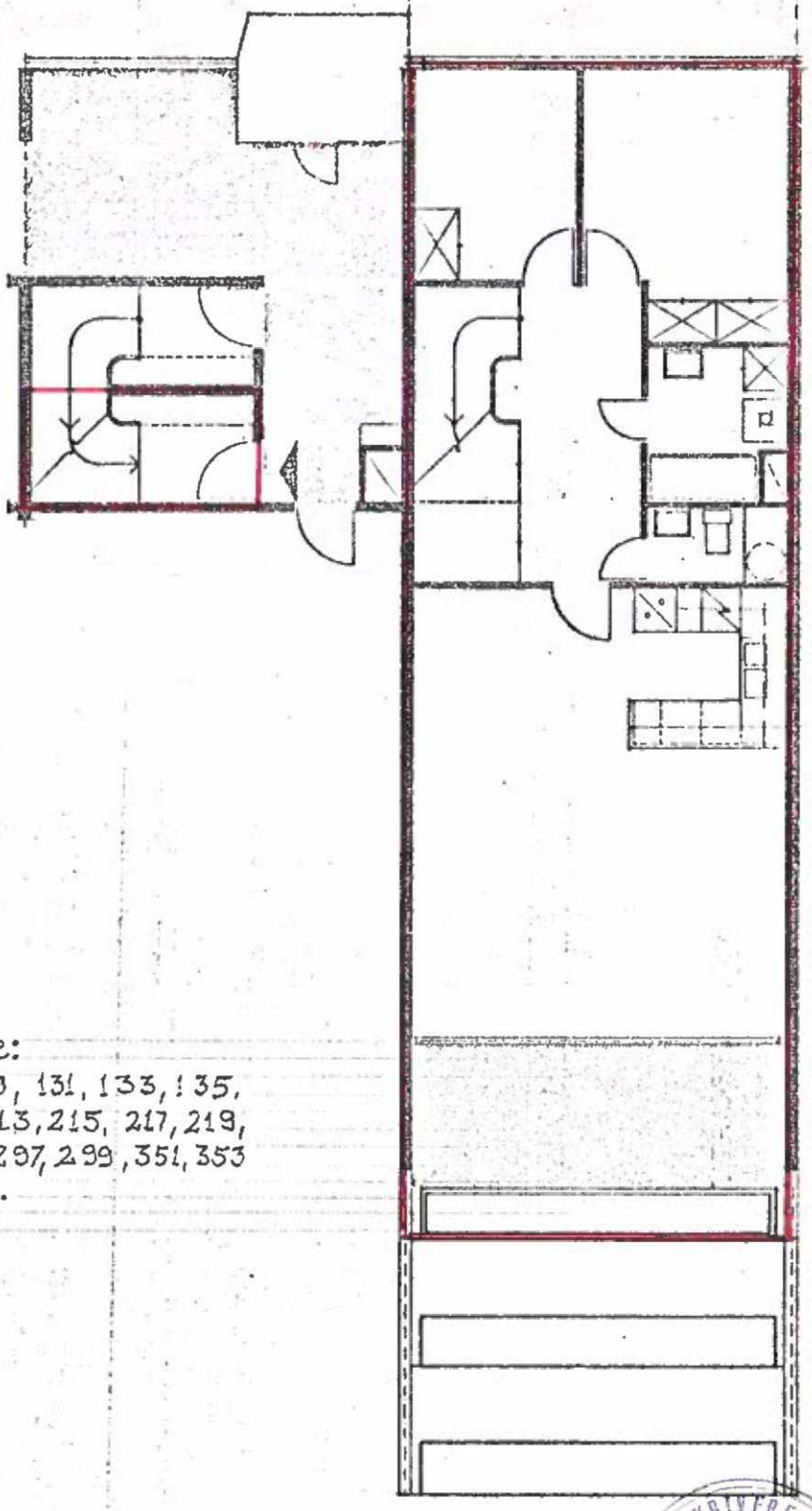
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2.
SPEILVENDT. MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25 / 1 - 73

4 ETG. 3 ETG.



LEILIGHET NR:
51, 53, 55, 57, 59, 131, 133, 135,
137, 139, 211, 213, 215, 217, 219,
291, 293, 295, 297, 299, 351, 353
355, 357, 359.

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

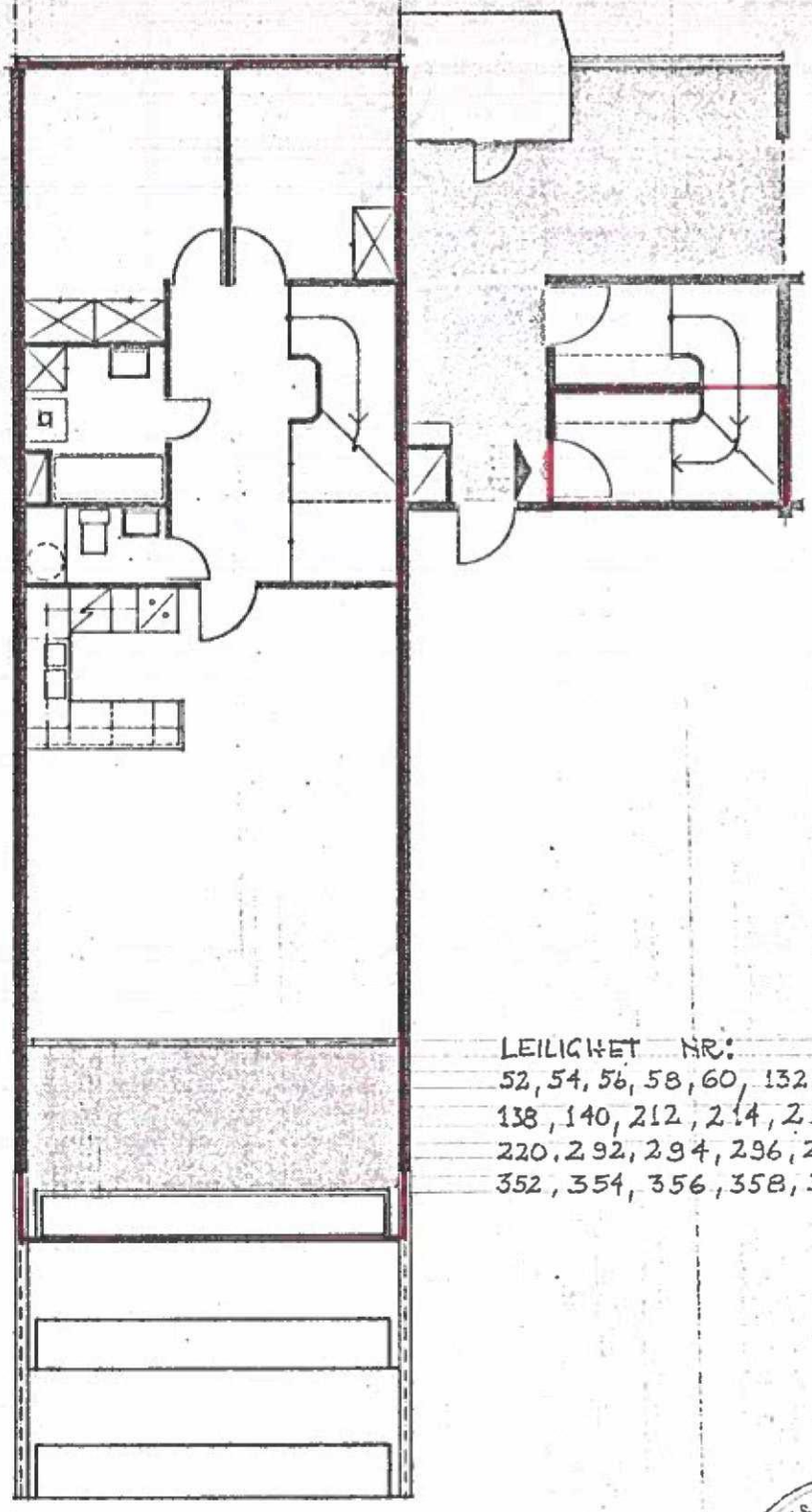
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
OSLO 25·1·73 · MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

10

3 ETG.

4 ETG.



LEILIGHET NR:
52, 54, 56, 58, 60, 132, 134, 136,
138, 140, 212, 214, 216, 218,
220. 292, 294, 296, 298, 300,
352, 354, 356, 358, 360.

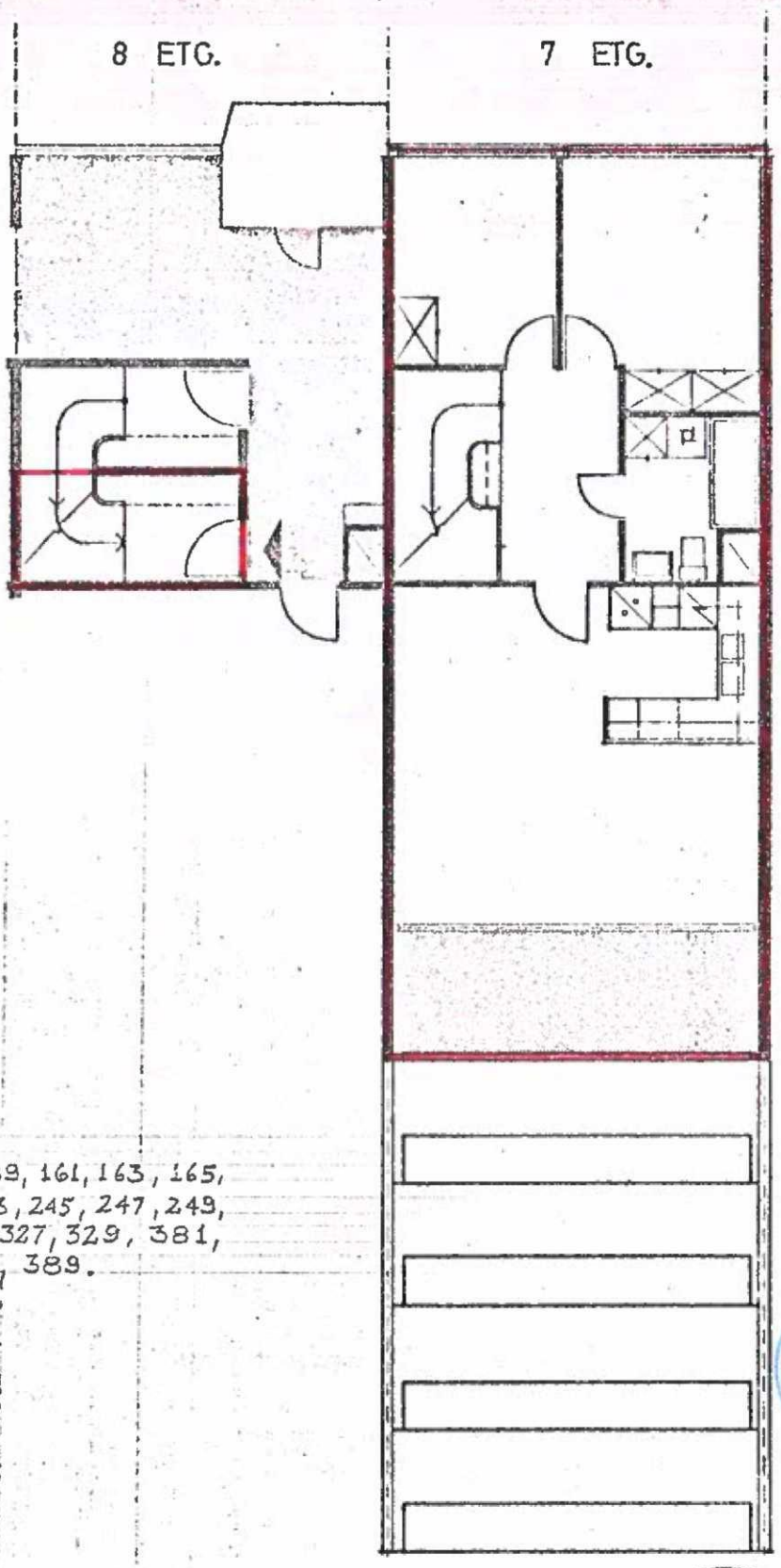
STATENS KARTVERK

OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
SPEILVENDT. MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

11



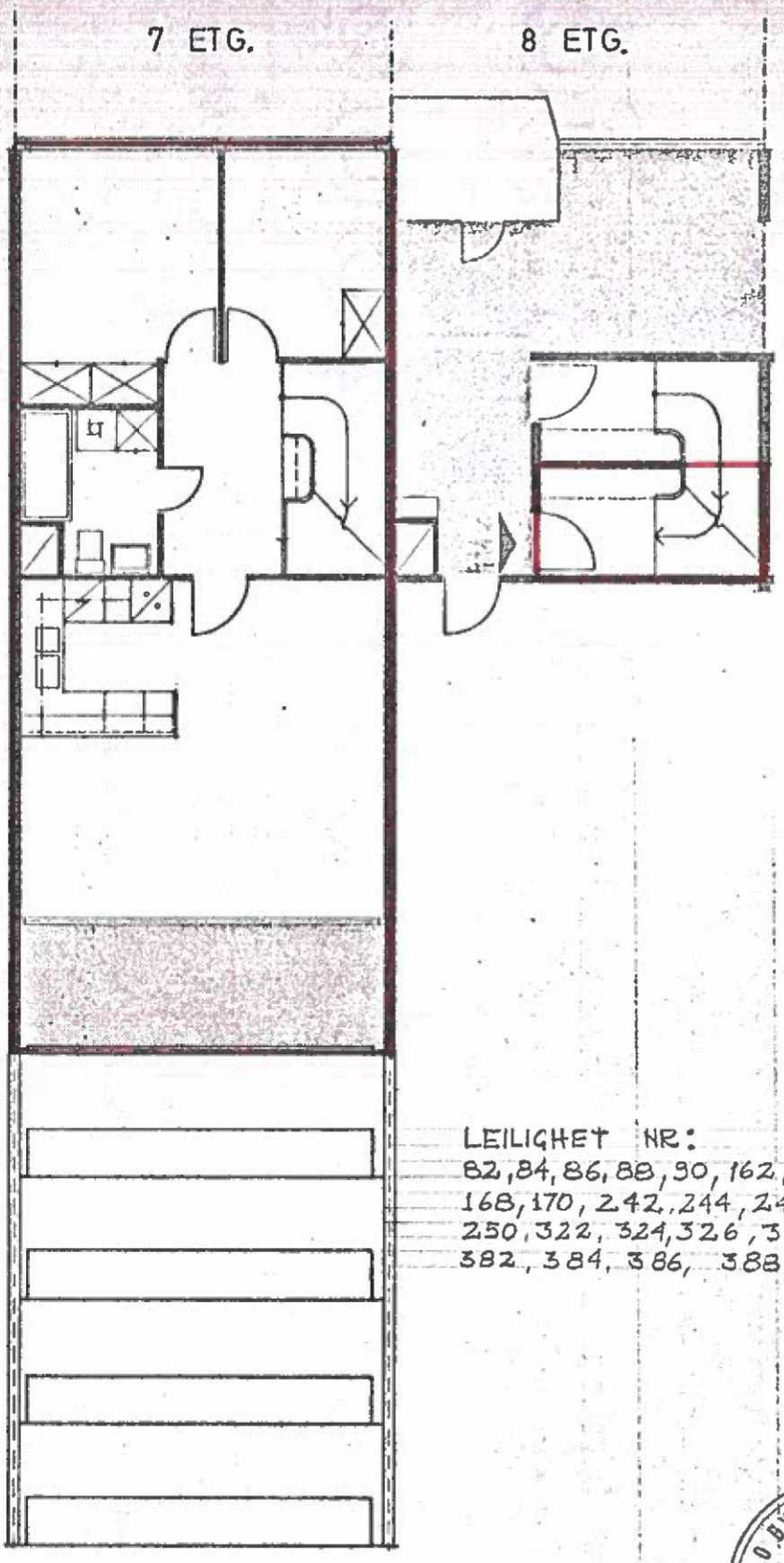
LEILIGHET NR:
81, 83, 85, 87, 89, 161, 163, 165,
167, 169, 241, 243, 245, 247, 249,
321, 323, 325, 327, 329, 381,
383, 385, 387, 389.

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
OSLO, 25·1·73 · MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

12



LEILIGHET NR:
82, 84, 86, 88, 90, 162, 164, 166,
168, 170, 242, 244, 246, 248,
250, 322, 324, 326, 328, 330,
382, 384, 386, 388, 390.

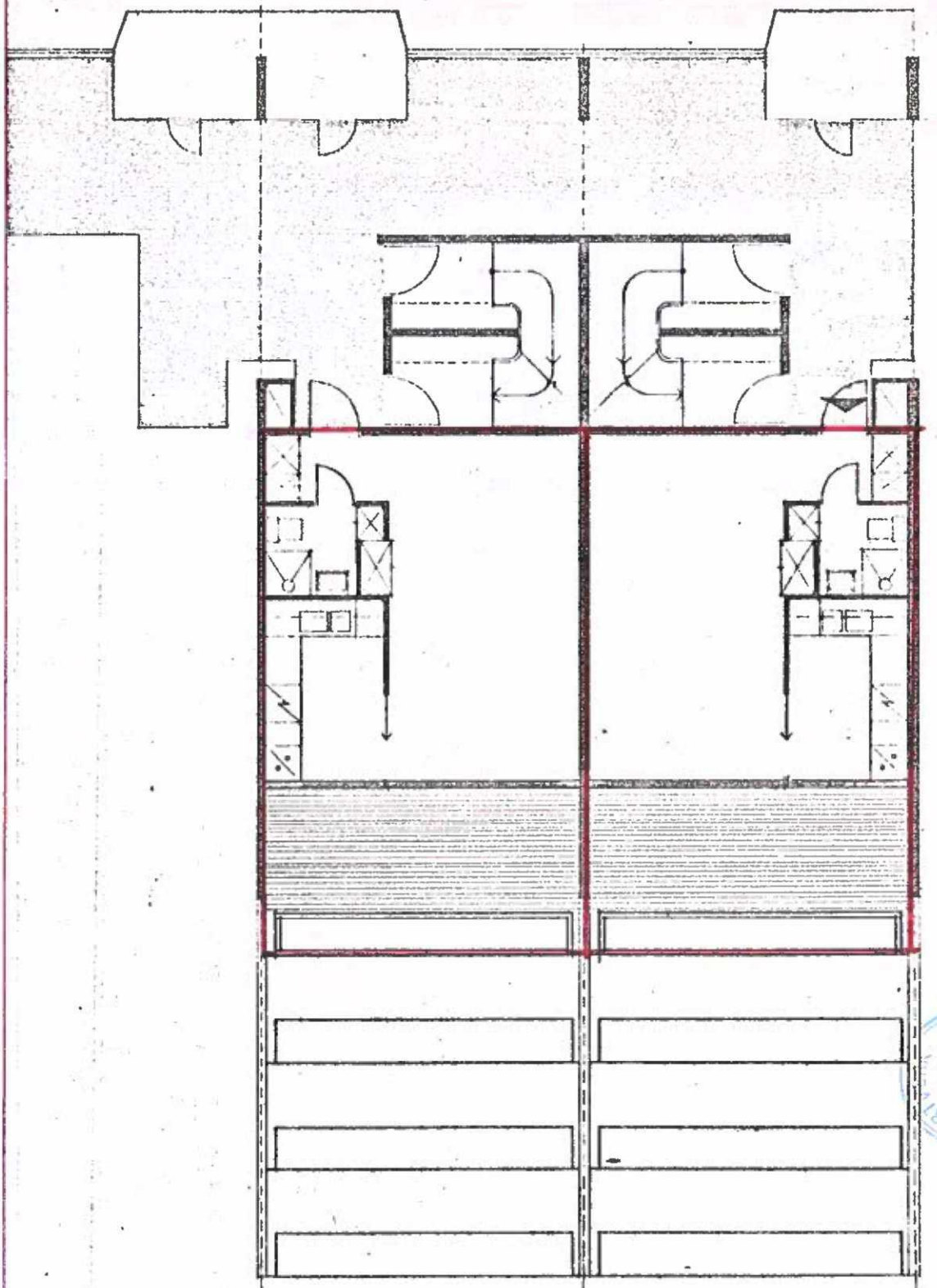
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
SPEILVENDT, MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

13



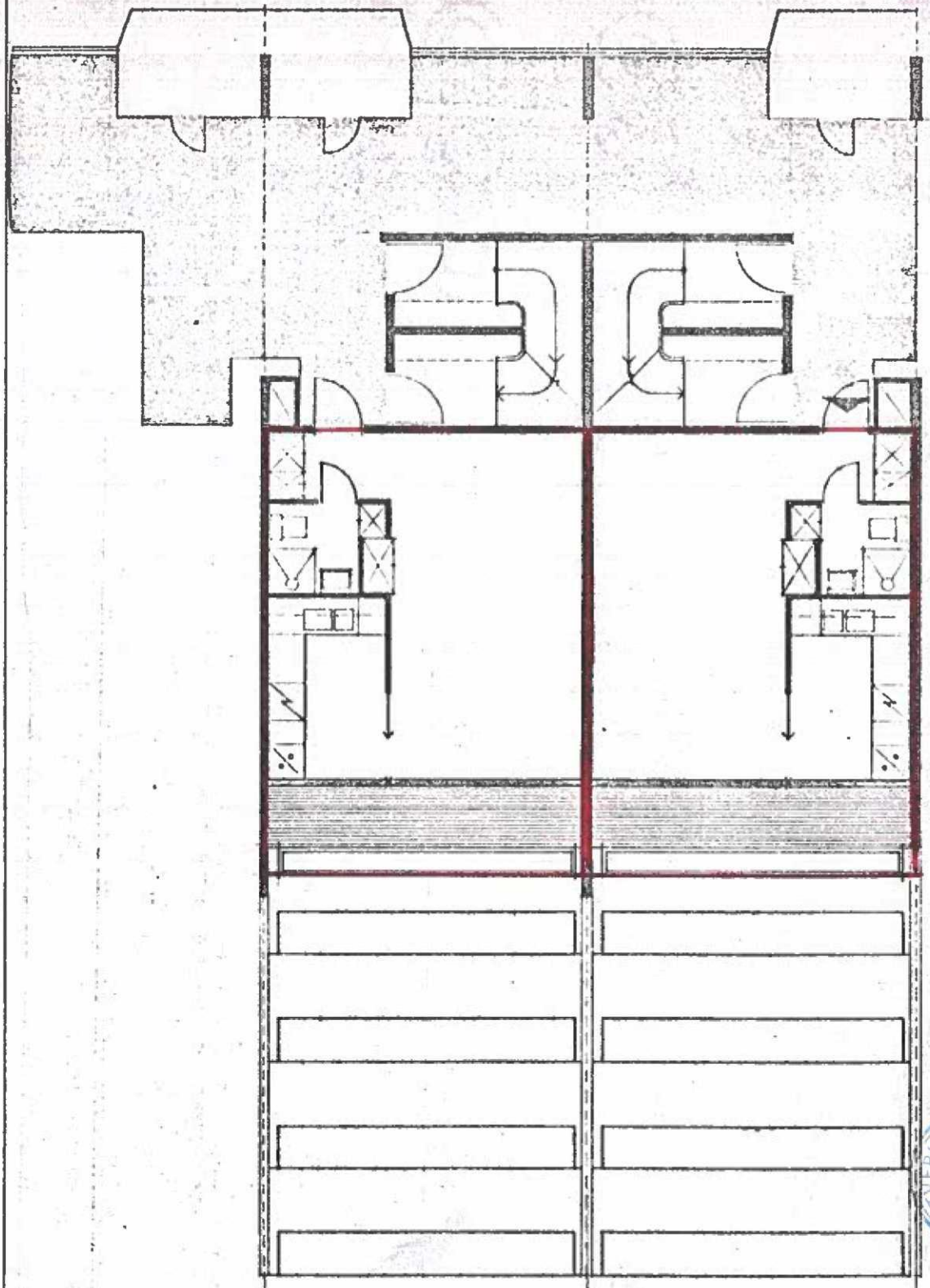
LEILIGHET NR:	62, 64, 66, 68, 70	61, 63, 65, 67, 69
	142, 144, 146, 148, 150	141, 143, 145, 147, 149
	222, 224, 226, 228, 230	221, 223, 225, 227, 229
	302, 304, 306, 308, 310	301, 303, 305, 307, 309
	362, 364, 366, 368, 370	361, 363 365 367 369

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
4. ETG. M 1:100

Harald Hilles Arkitektkontor
OSLO 25·1·73

STATENS KARTVERK
OSLO KARTKONTOR

14



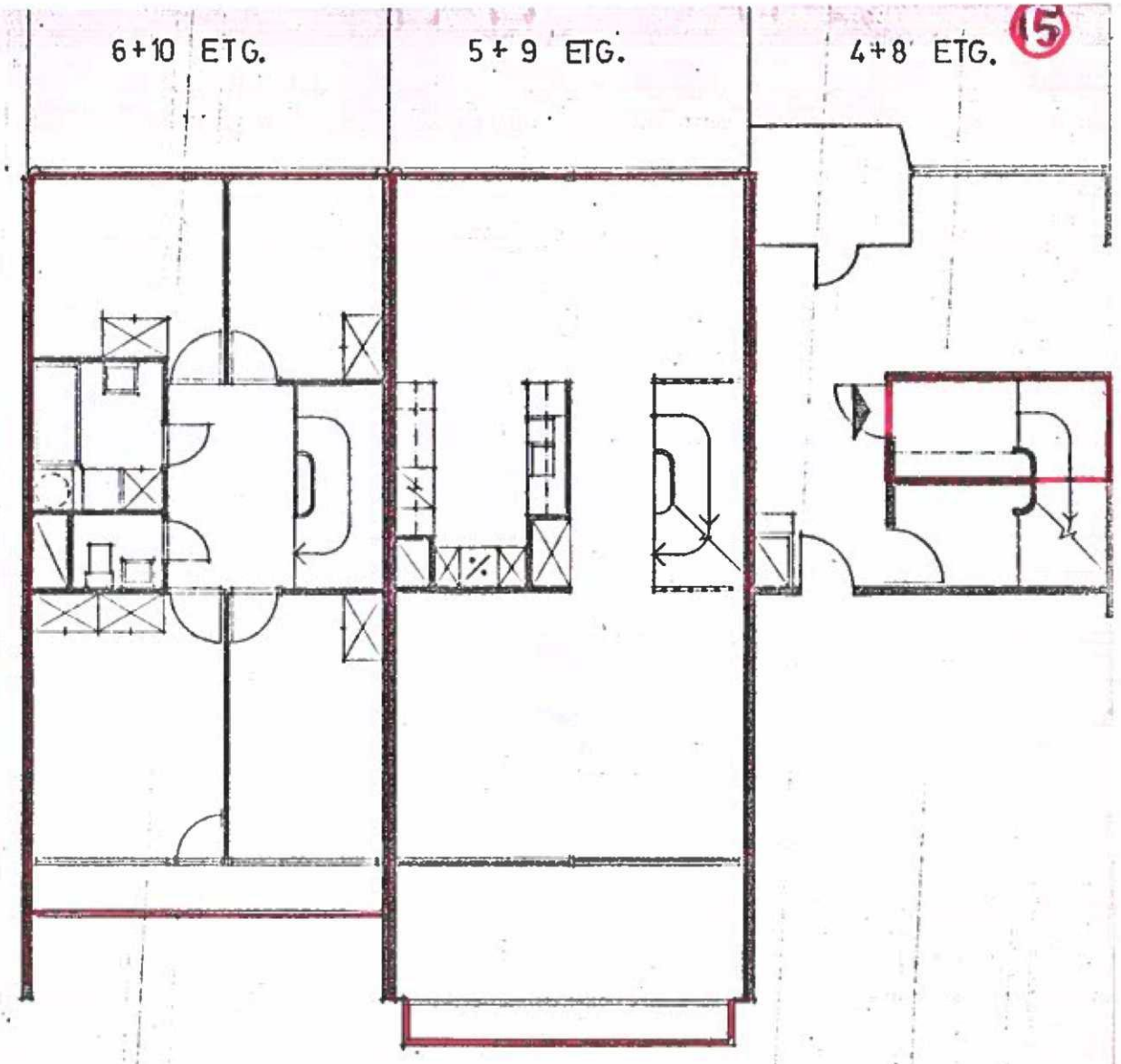
LEILIGHET NR:

92, 94, 96, 98, 100,
172, 174, 176, 178, 180,
252, 254, 256, 258, 260,
332, 334, 336, 338, 340,
392, 394, 396, 398, 400,

91, 93, 95, 97, 99,
171, 173, 175, 177, 179,
251, 253, 255, 257, 259,
331, 333, 335, 337, 339,
391, 393, 395, 397, 399,

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4,
8. ETG MÅL, 1:100

Harald Wiiig
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

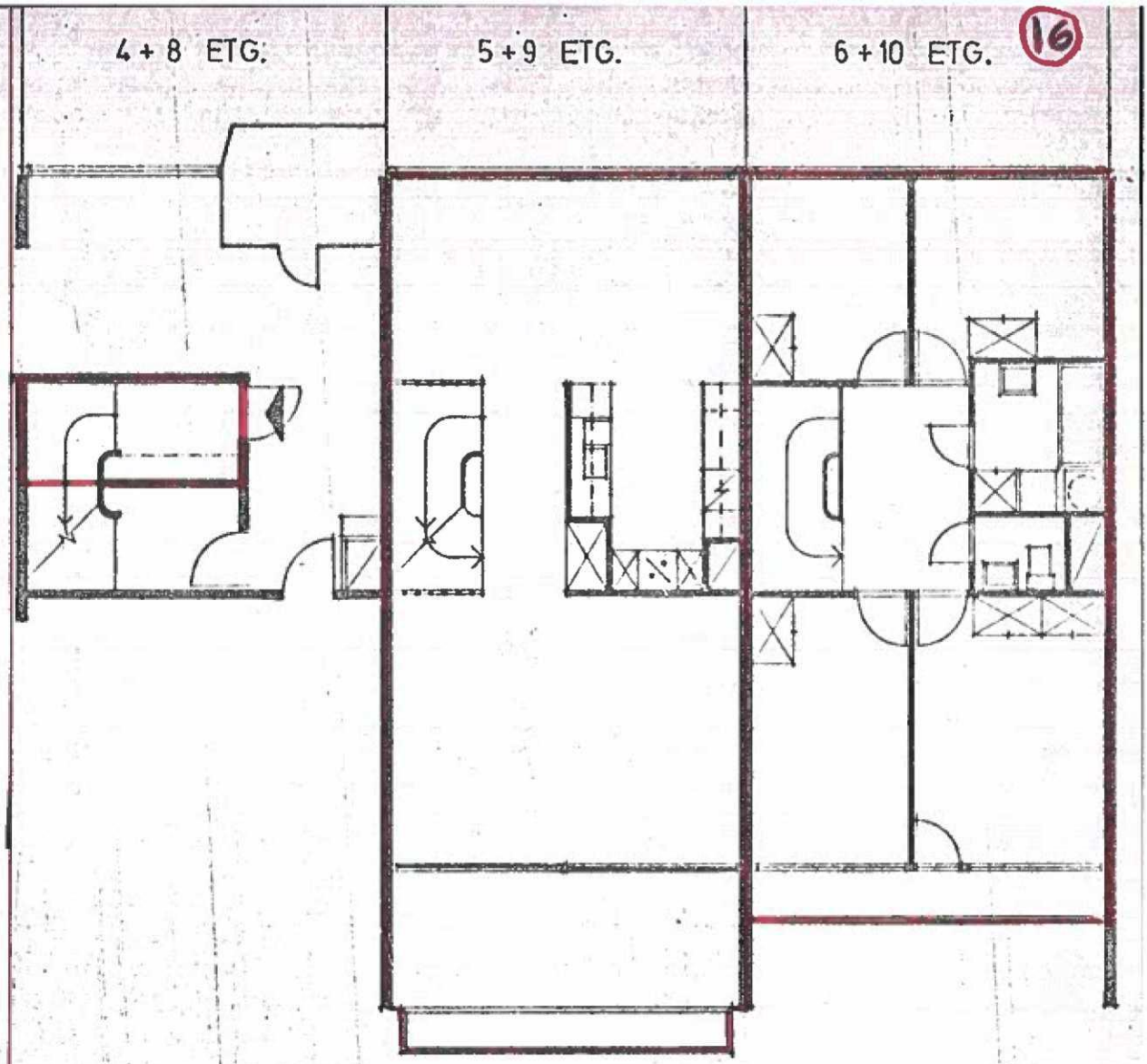


LEILIGHET NR: 72, 74, 76, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 110,
152, 154, 156, 158, 160, 182, 184, 186, 188, 190
232, 234, 236, 238, 240, 262, 264, 266, 268, 270
312, 314, 316, 318, 320, 342, 344, 346, 348, 350
372, 374 376, 378, 380, 402, 404, 406, 408, 410

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * 0130 * AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
SPEILVENDT, MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73



16

LEILIGHET NR: 71, 73, 75, 77, 79, 101, 103, 105, 107, 109,
151, 153, 155, 157, 159, 181, 183, 185, 187, 189,
231, 233, 235, 237, 239, 261, 263, 265, 267, 269,
311, 313, 315, 317, 319, 341, 343, 345, 347, 349,
371, 373, 375, 377, 379, 401, 403, 405, 407, 409

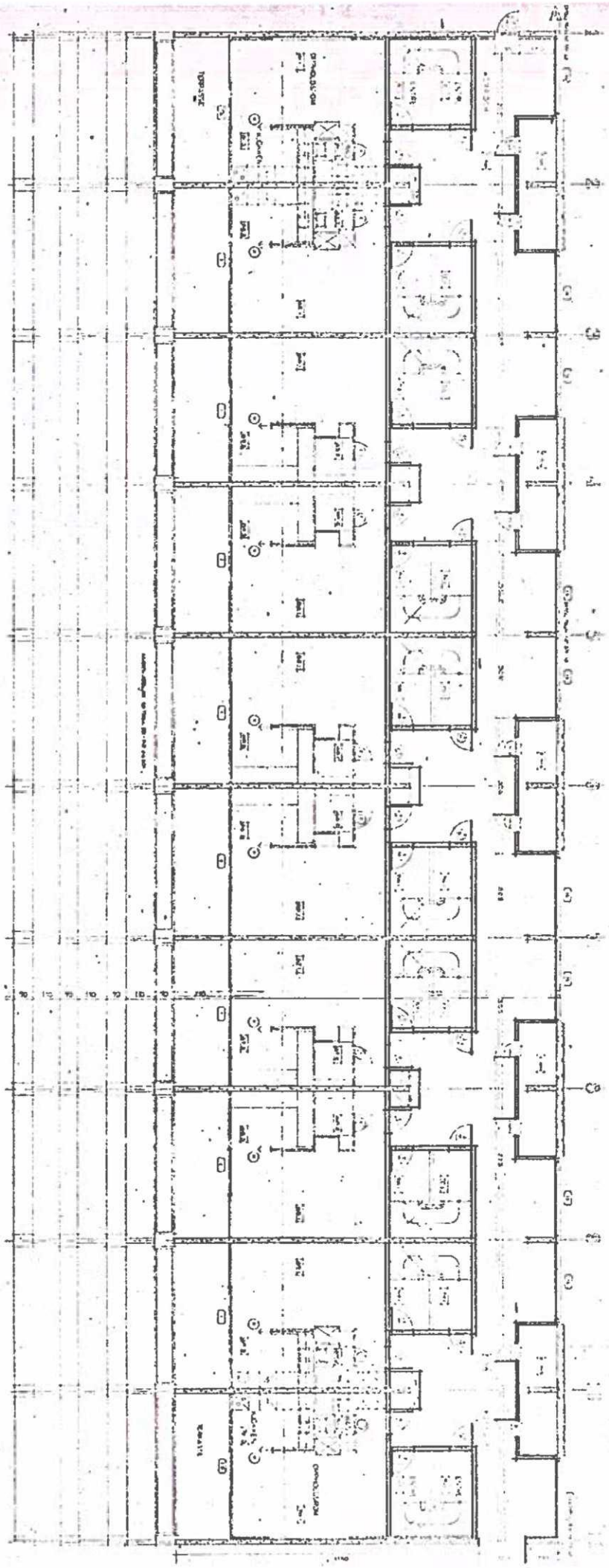
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
OSLO, 25·1·73, MÅL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

17



STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 4+8 ETG.
BLOKK A,B,C,D + E
OSLO, 25·1·73
M&L, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

ad 3477- 28/2 73

5. juni 1973
EJS/g

B e g j æ r i n g

om retting av vedlegg til fordelingsliste

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.

Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Adresse: Advokatene Harald Strøm og Arne Flod
Møllergt. 43, Oslo 1

Ved begjæring av 22.2.1973 m/vedlegg, tinglyst 23.2.1973 er eiendommen gnr. 75, bnr. 117 i Oslo oppdelt i 413 seksjoner.

Som vedlegg til begjæringen fulgte en fordelingsliste og tegninger.

For bodenes vedkommende var det vedlagt feil tegninger, nr. 18, 19, 20, 24 og 25. Disse tegningene bes derfor byttet ut med de vedlagte tegningene.

Oslo, den 5. juni 1973.

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Harald Strøm

Styrets formann

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

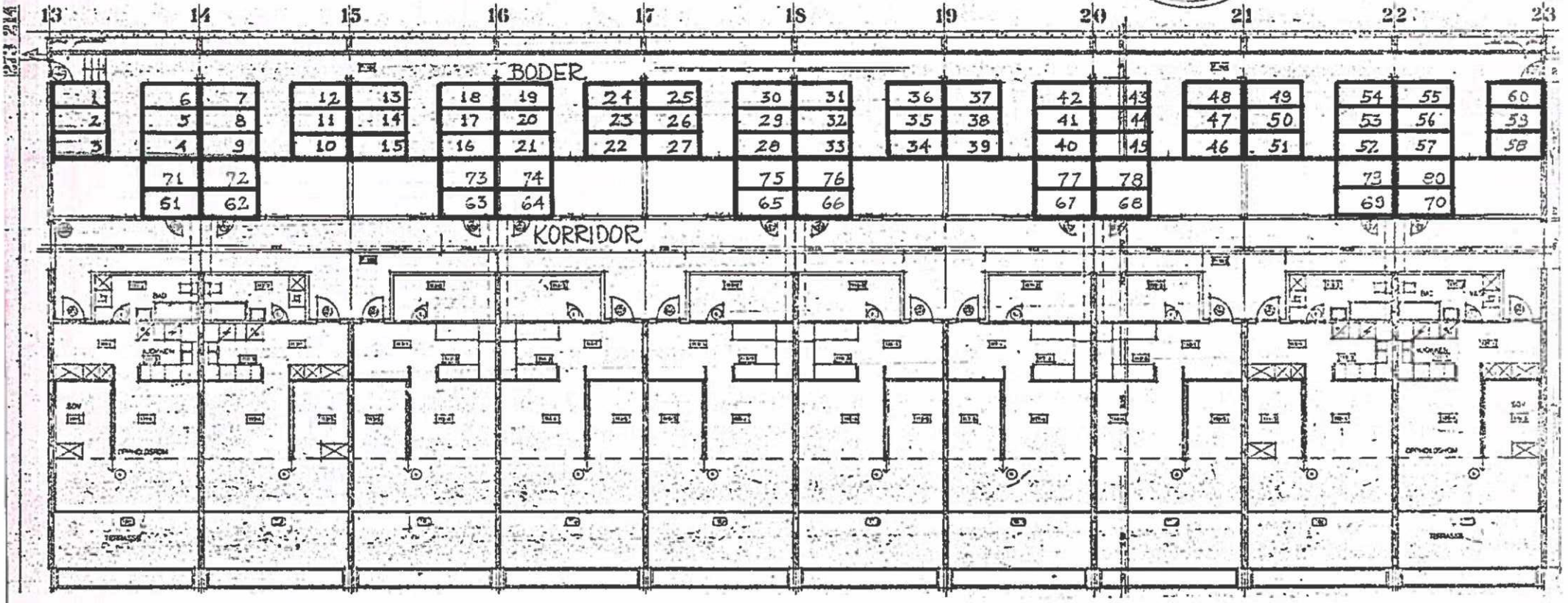
(18)

STATENS KARTVERK

OSLO BYGNINGSETATEN * AKER DISTRIKT

GRETTSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG
BLOKK B
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



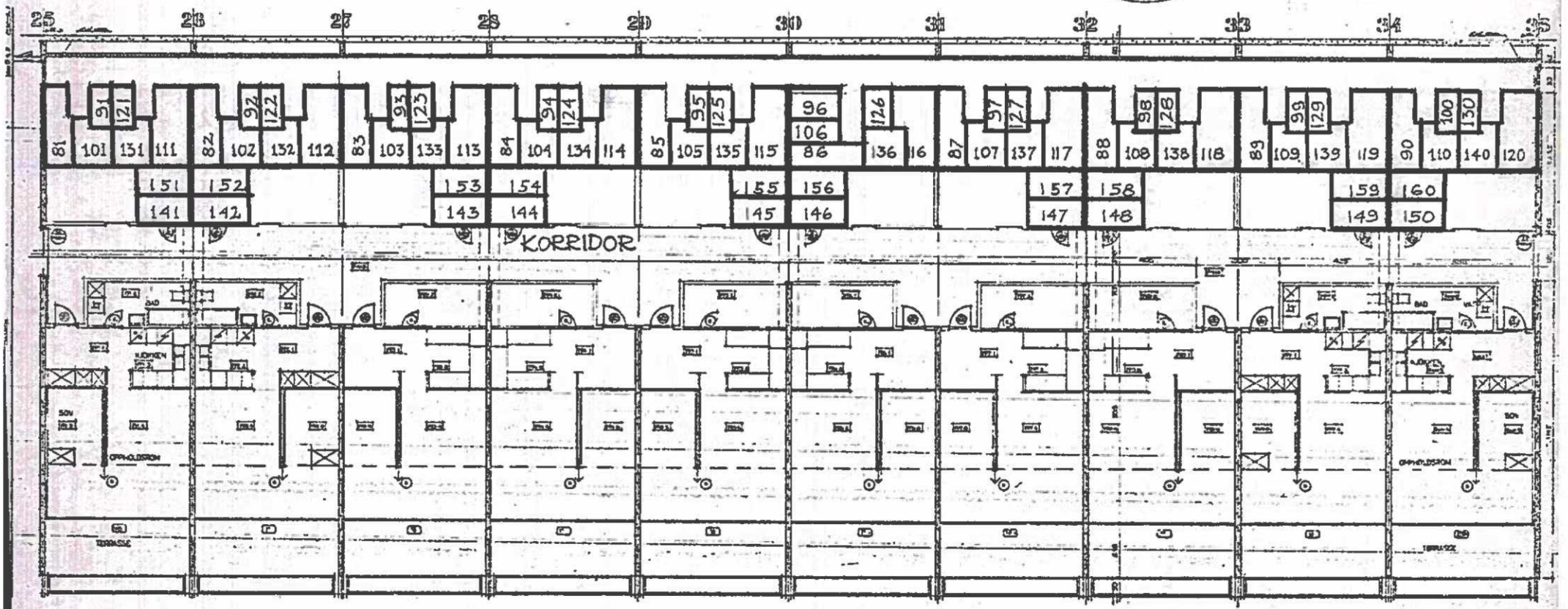
19

STATENS KARTVERK

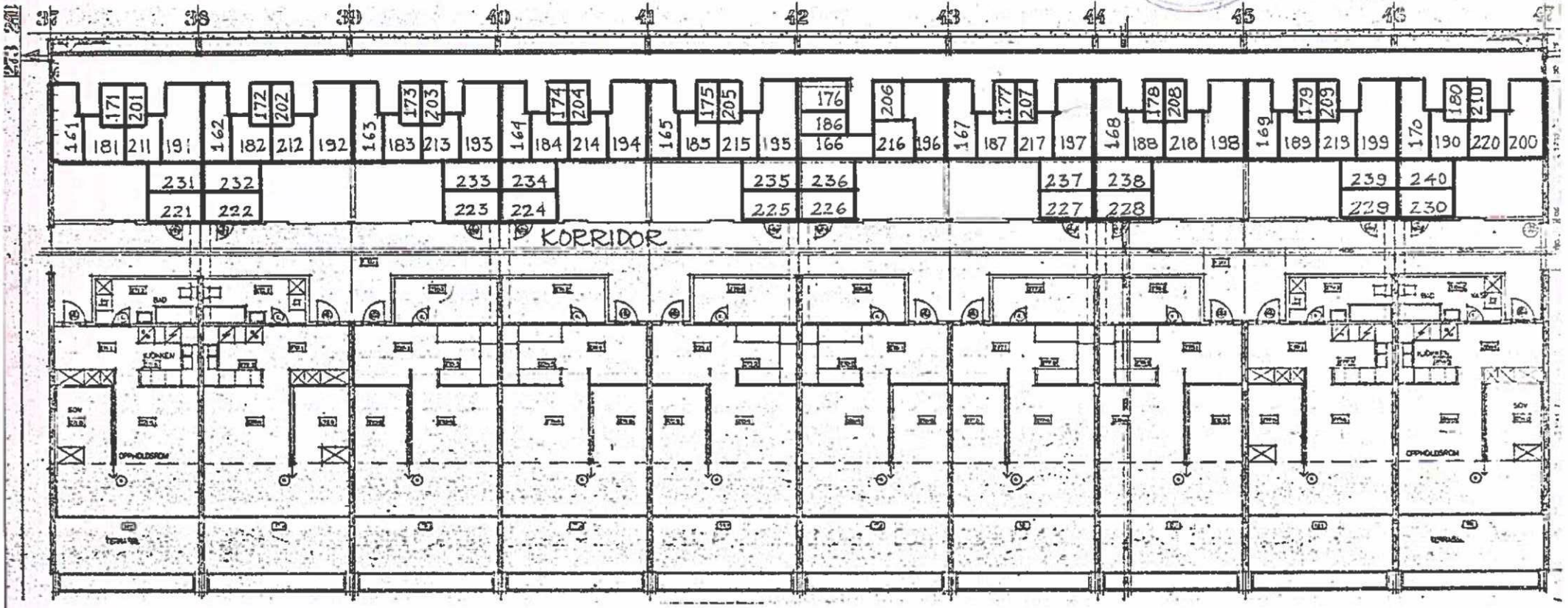
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK C
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



20



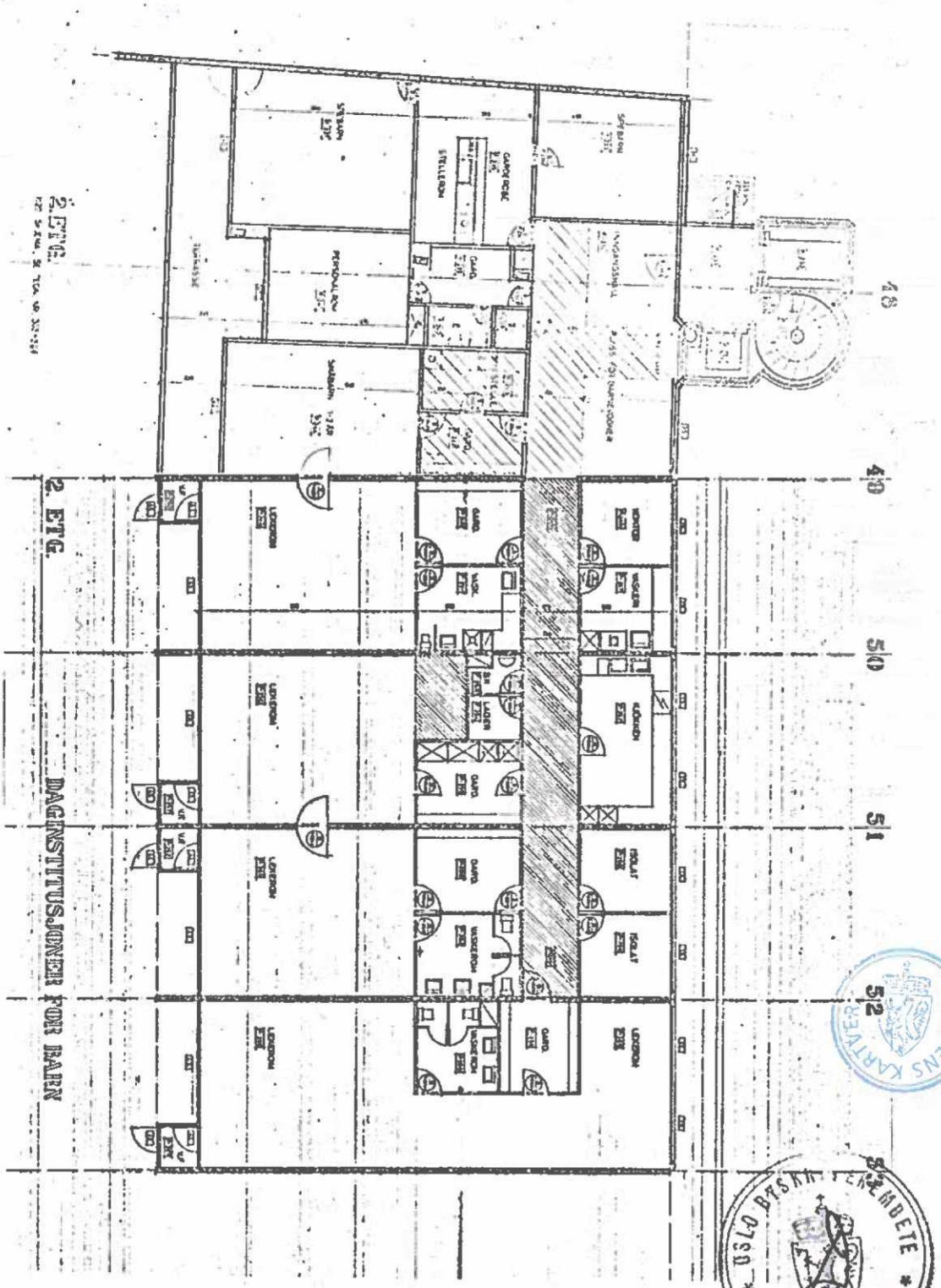
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKATTEKONTOR * AKER DISTRIKT

GRØFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1.ETG.
BLOKK D
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

21



STATENS KARTVERK
OSLO BYSKATTEKONTORET
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
DAGINSTITUSJONER
OSLO 25-1-73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

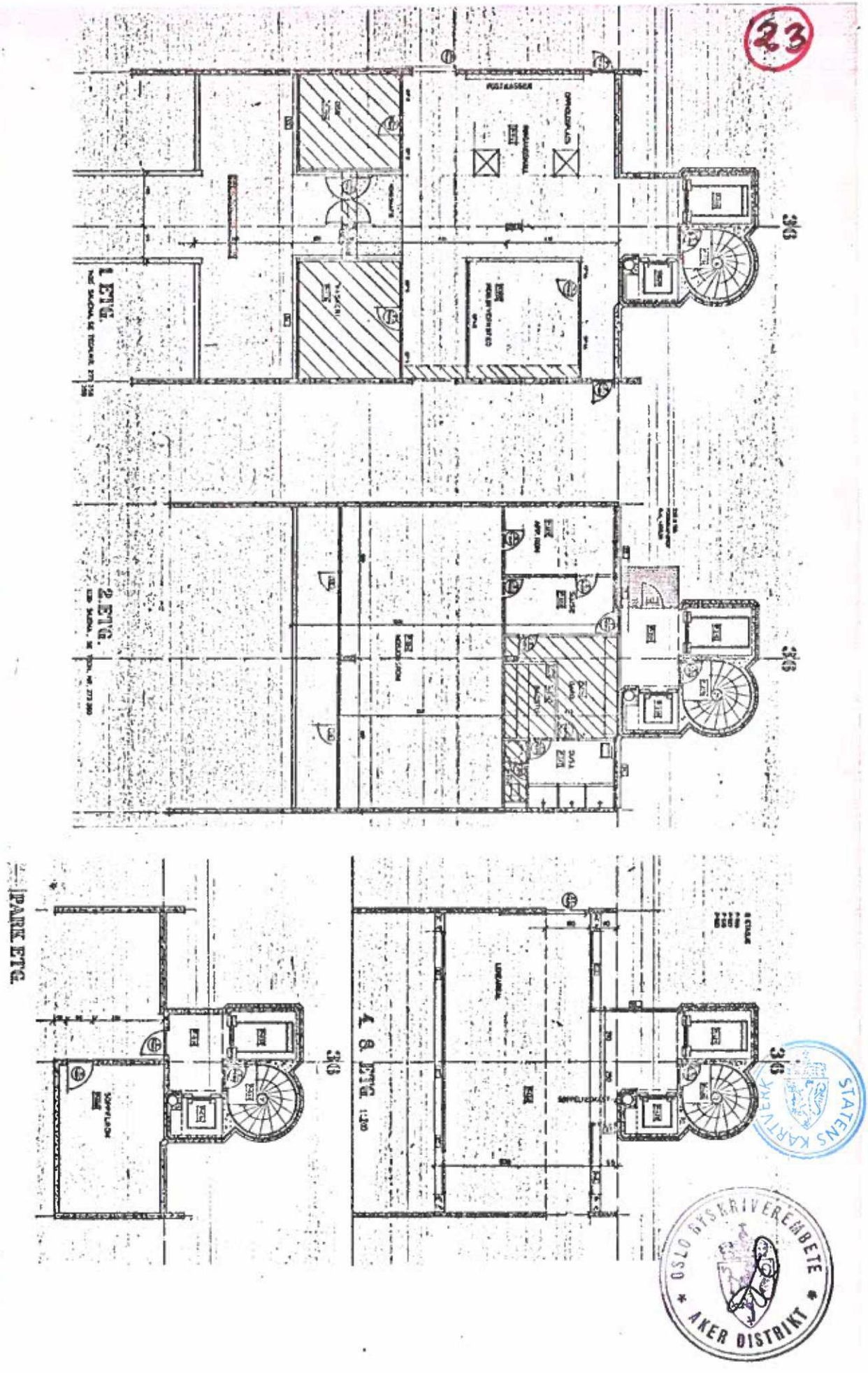
22

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 24
OSLO 25.1.73 · MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

23

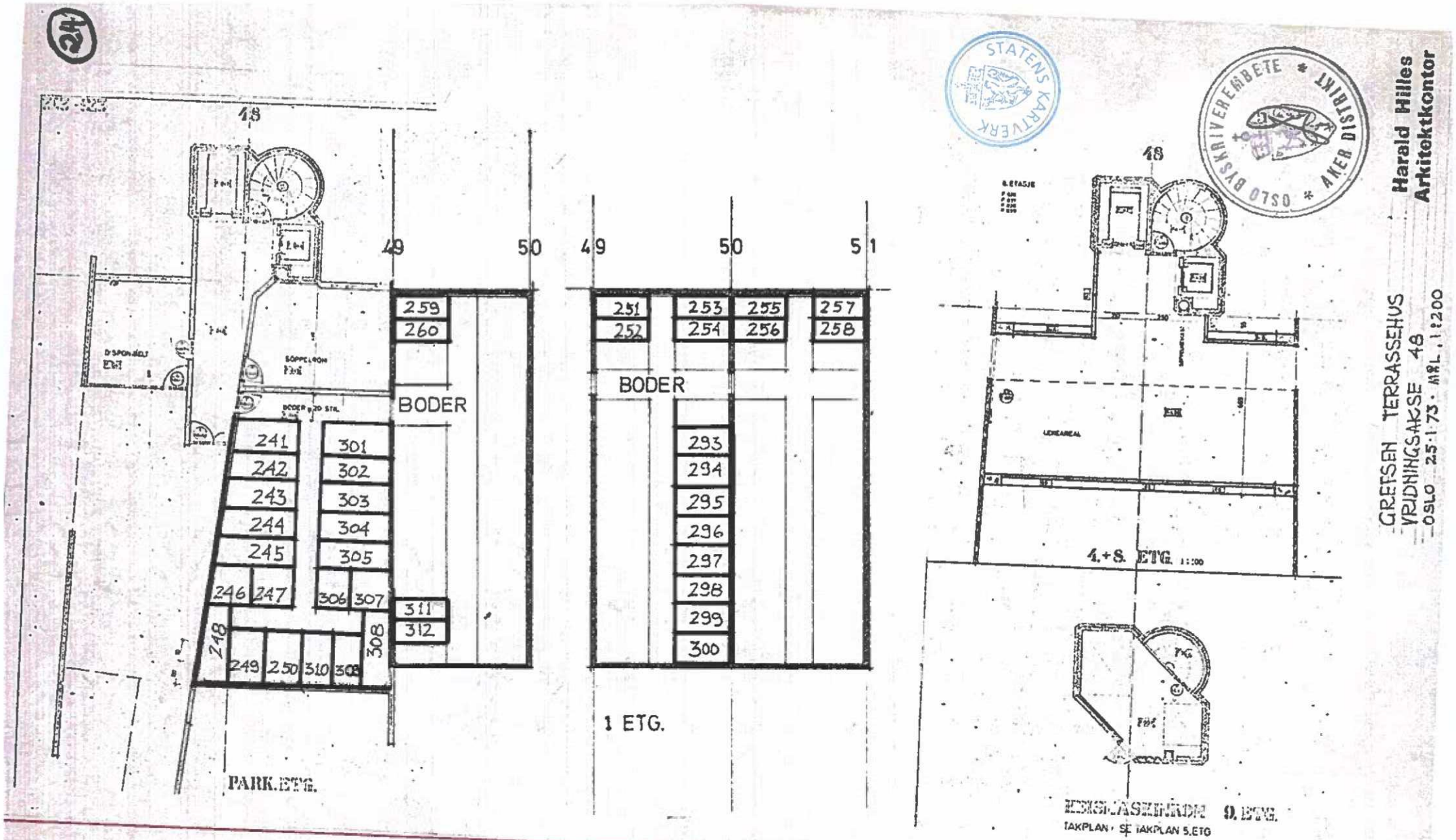


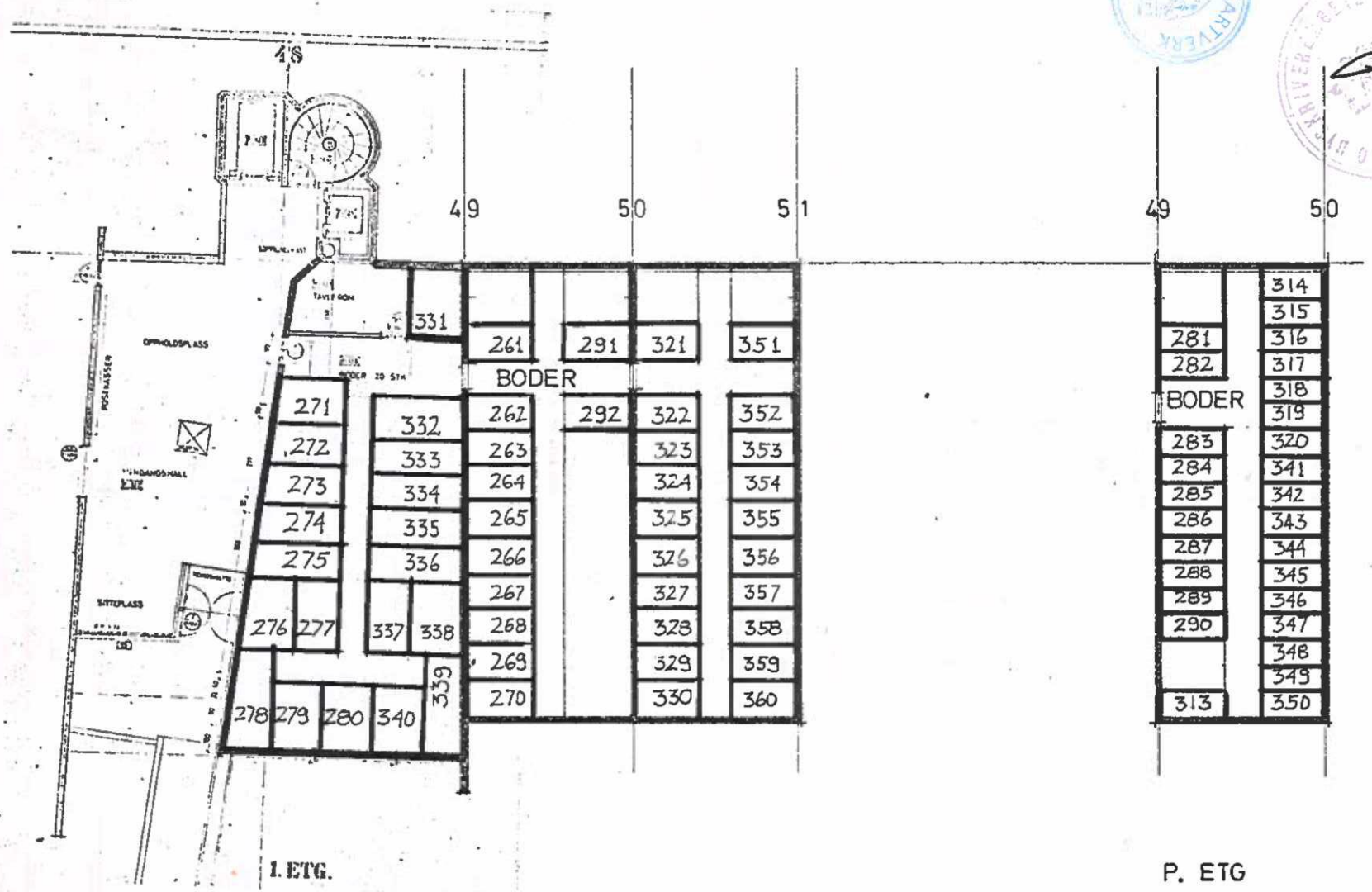
STATENS KARTVERK

OSLO SKIFTEVERETABETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 36
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor


48
49
50
259
260
BODER
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
310
308
301
302
303
304
305
306
307
311
312
PARK.ETG.
49
50
51
251
252
253
254
255
256
257
258
BODER
293
294
295
296
297
298
299
300
1 ETG.
48
4.+8. ETG. 1:100
TAKPLAN - SE TAKPLAN 5.ETG
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT
Harald Hilles
Arkitektkontor
GRETSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 48
OSLO 25·1·73· MÅL. 1:200



GRETSEN TERRASSEHUS
PLAN, P·1 ETG. BLOKK E
OSLO 25·1·73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

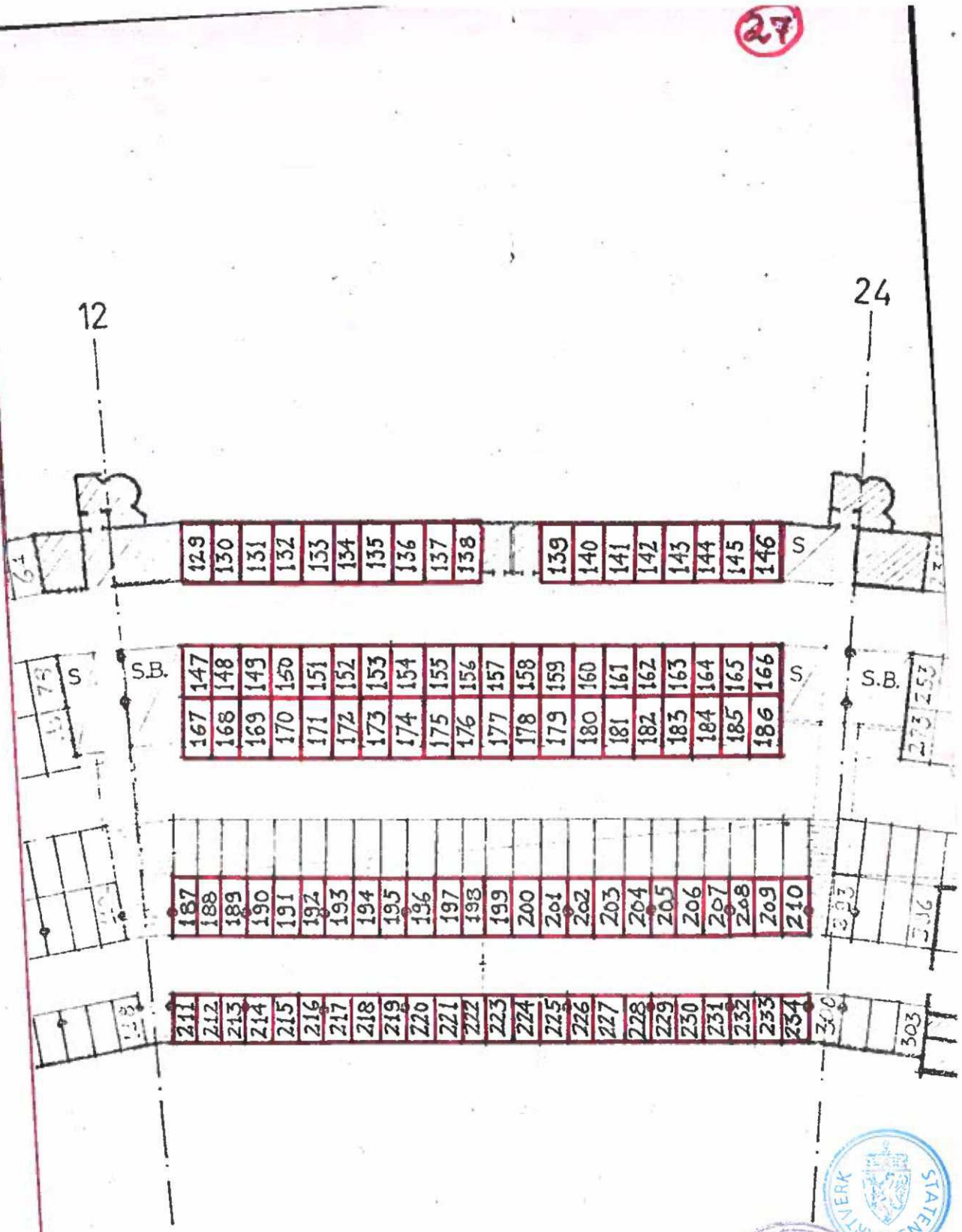


S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKATTEVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 M/L 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

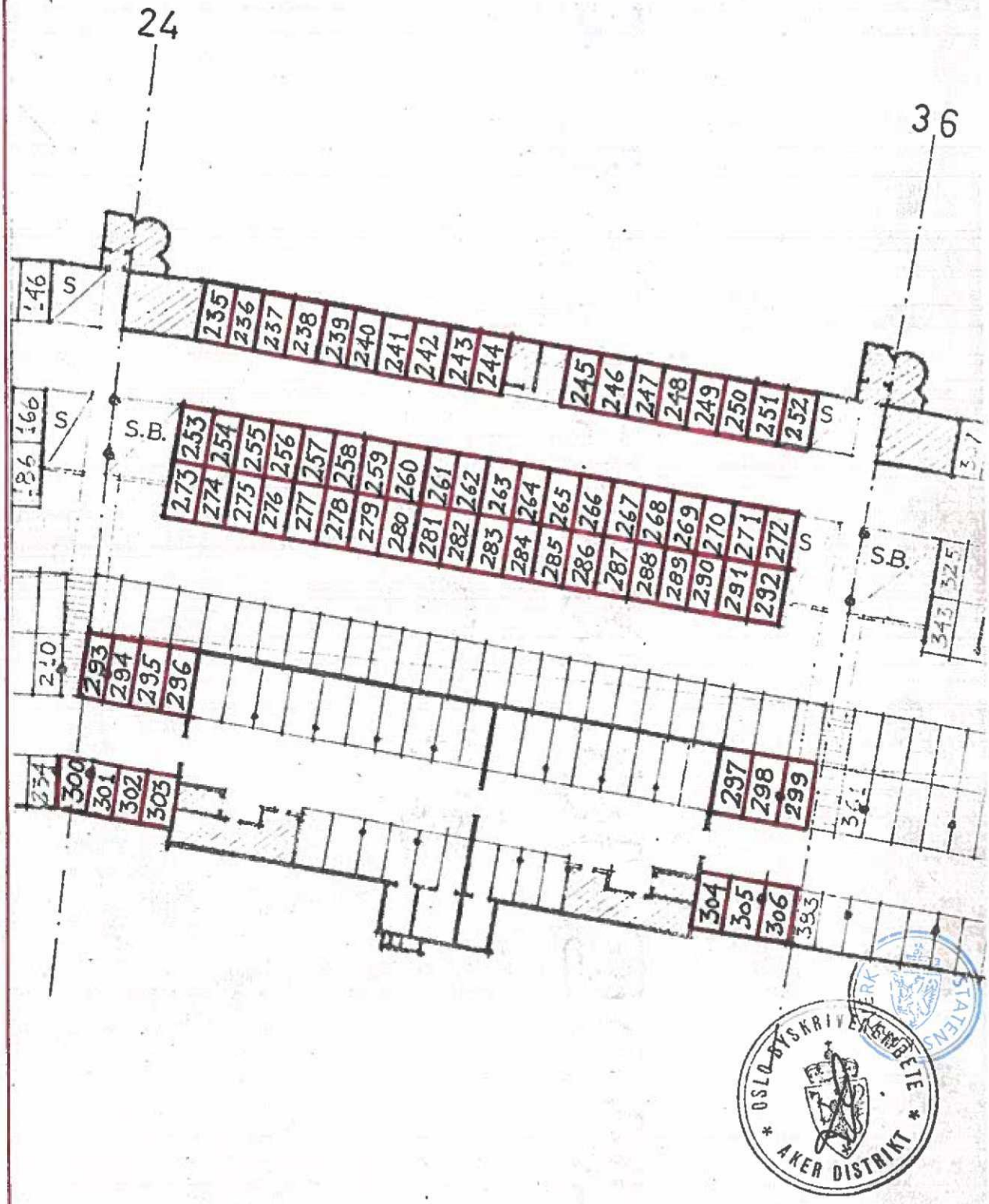


STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

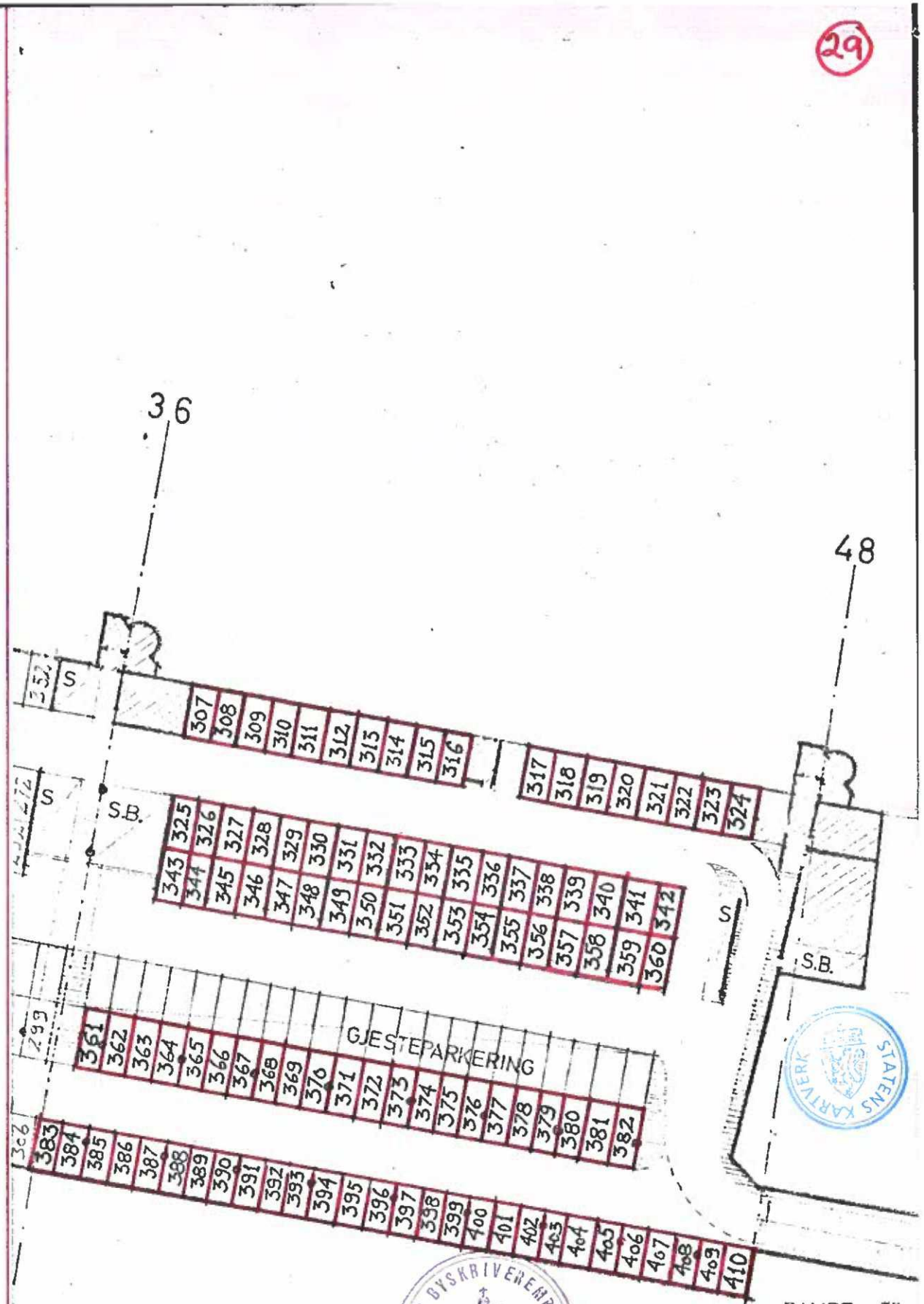
28



OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK C
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:500

Harald Milles
Arkitektkontor



OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *
STATENS KARTVERK

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK D
OSLO 25·1·73· MÅL 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674657/17065279
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 5

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
621396	200	24.7.2014	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

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

Løpenummer for forretning: 601617662
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
241172	ONSTAD LARS	H0807	GREFSENKOLLVEIEN 12 D, 0490 OSLO
090745	GJUKASTEIN BRITA	H0402	H0402, GREFSENKOLLVEIEN 12 E, 0490 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	117

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 621396 Tinglyst: 24.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21/7-14

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	117		60 og 188

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
09.07.45 39480	Brita Gjukastein	60	1/1
24 11 72 33959	Lars Onstand	188	1/1

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]
188	B	1	B	11				21				31			
60	B	1	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

~~SUM BRØK (TELLERE)~~ 413 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2/413

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.

Seksjonene 60 og 188 bytter parkeringsplass. Ingen endring av teller/nevner - vedrører kun disse seksjonene og styrets samtykke er derfor ikke påkrevd.

Signaturer

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11/7-14

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 [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [a)]
Oslo 12.02.14	Brita Gjukastein	B. GJUKASTEIN	
Oslo 24.02.14	Lars Onstad	L. ONSTAD	

STATENS KARTVERK

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

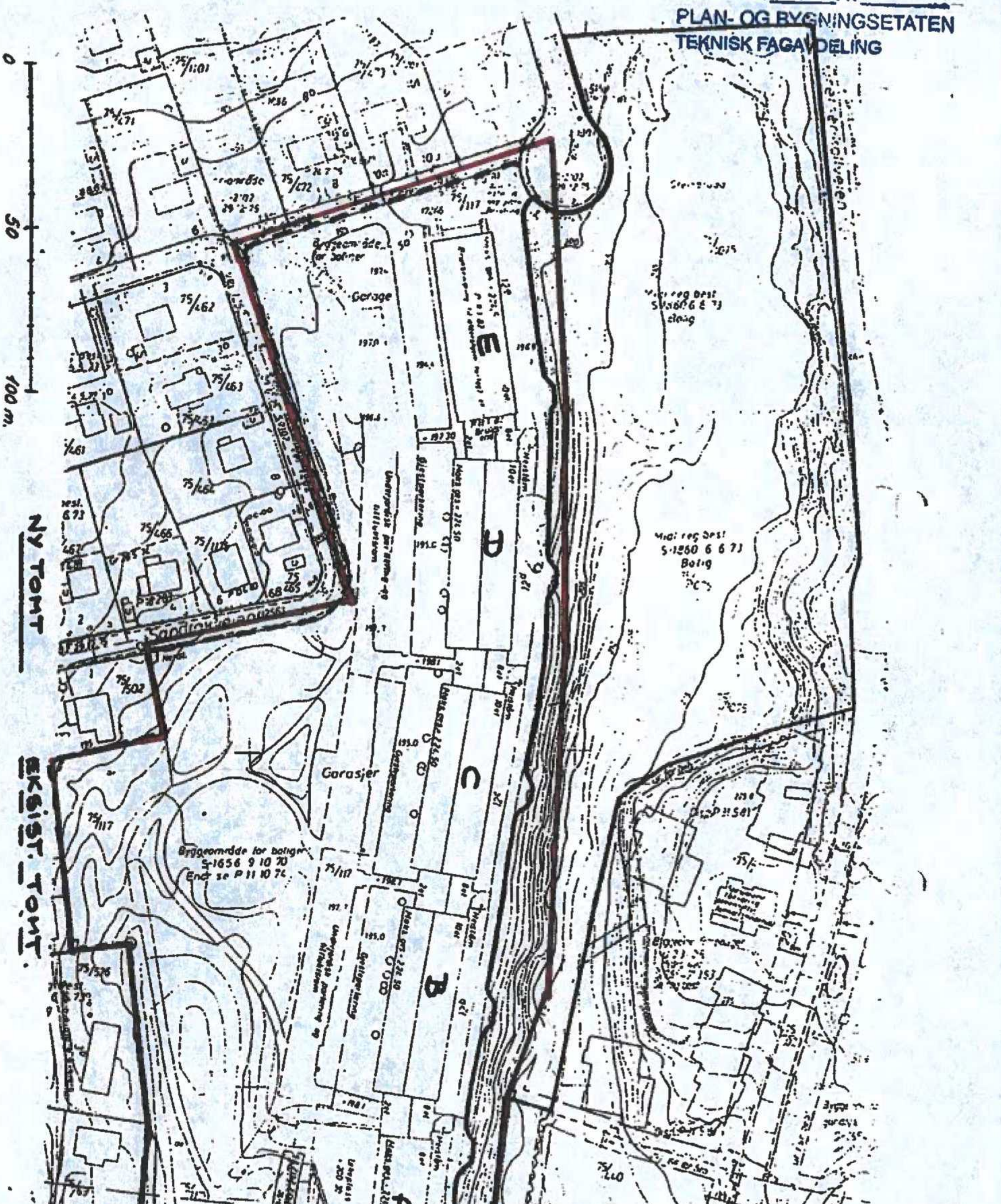
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
75	**117**		**60 og 188**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.7.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

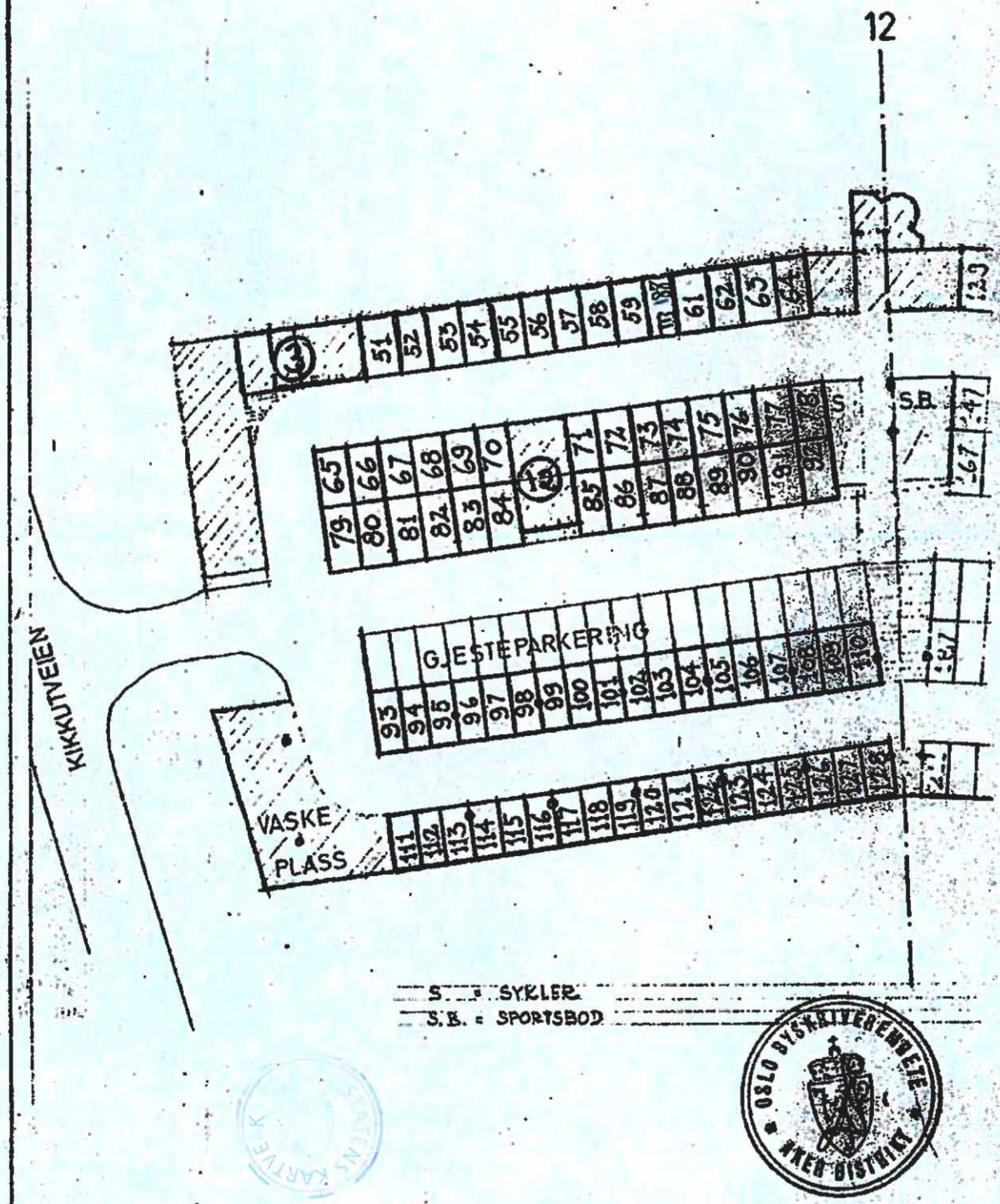
Noter:

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

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



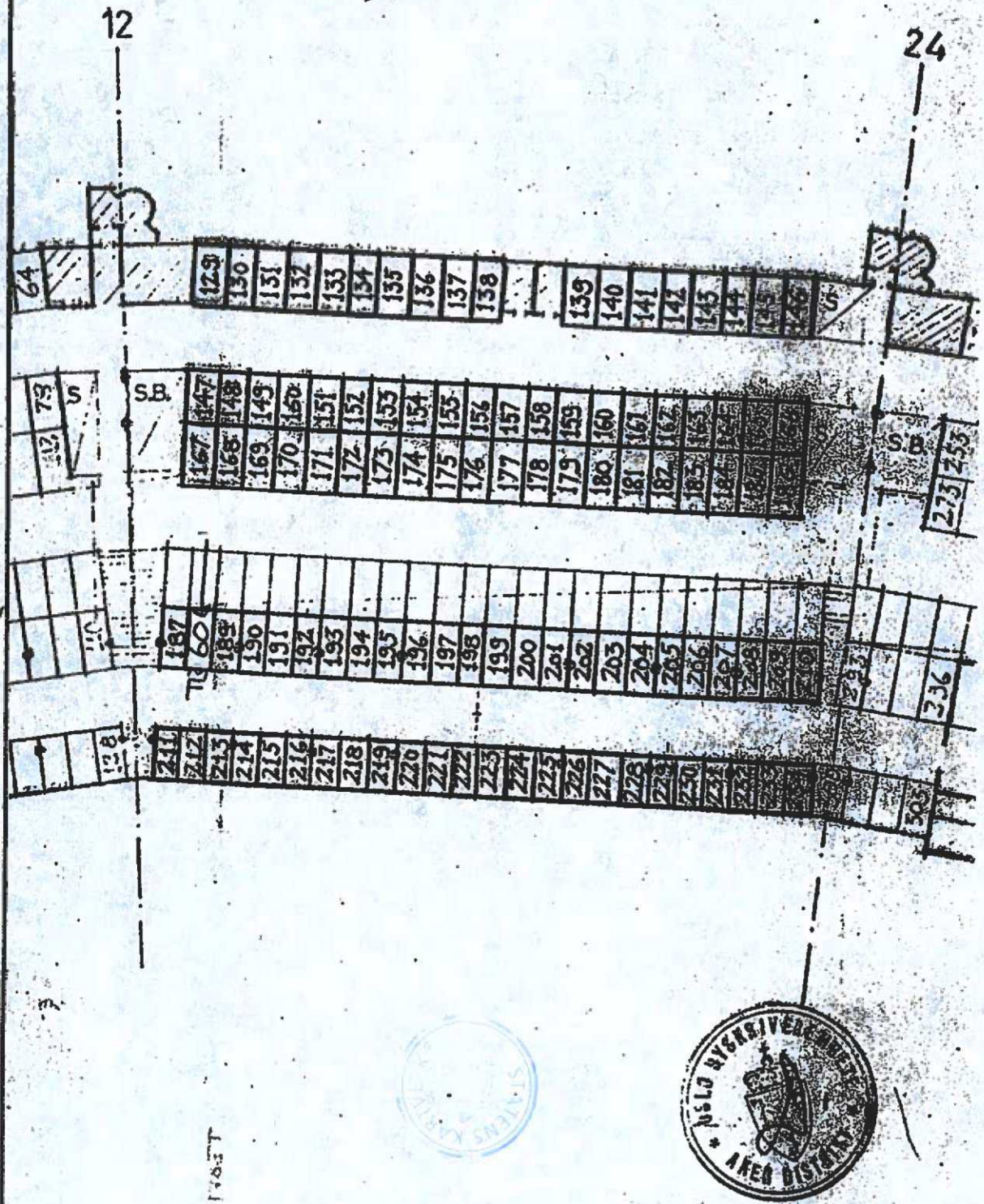
S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

OSLO BYGNINGSMYNDIGHET · AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 M/L 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

EDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B.
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS PENSJONSKASSE

Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten
P.b. 364, Sentrum

0102 OSLO

Vår dato: 07.03.2014
Vår ref: 772988
Låneseksjonen

Samtykke til reseksjonering i gnr 75 bnr 117 snr 188 Oslo kommune for Lars Onstad.

Vi viser til henvendelse og e–post fra kunden.

Vi bekrefter at vi som panthaver i ovennevnte eiendom samtykker med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering, ved bytte av garasjeplass.

Vi forutsetter samme prioritet i ovennevnte eiendom når reseksjoneringen er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Statens pensjonskasse

Gunn Eva H Ruud

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Statens pensjonskasse, postboks 5364 Majorstuen, 0304 Oslo
Telefon: 02775 **Telefaks:** 22 24 15 01 **Internett:** www.spk.no **E-post:** postmottak@spk.no

Samtykke til reseksjonering

DNB Boligkreditt AS, org.nr. 985 621 551, har tinglyst pantedokument pålydende NOK 1.000.000 på eiendommen gnr 75 bnr 117 snr 60 i Oslo kommune. Pantedokumentet er tinglyst 20/11-2009 med dagboknummer 889733.

Som panthaver samtykker vi med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering.

For DNB Boligkreditt AS
Oslo 11/2-2014

Anne Bay
I hht fullmakt

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

3186880/1

No 1. Pantobligation. Undertegnede ? Lille Gaard erkjender herved at være bleven hr. sagf. Barrekalk skyldig den sum Kr. 25000, skriver tolv femtusinde kroner jeg . . . uden foregaaende opsigelse efter 6 - . . . maaneders foregaaende opsigelse. Af kapitalen . . . fra idag renter med 5% aarlig hvilke rente erlægges hver 11 juni og 11 december, første gang den 11 december 1910. Hvis . . . med 2den prioritet og optinnet næstefter gjæld til Norske Liv Kr. 75.000 oo, den mig tilhørende eiendom gno 77 bno 1 3 og 24, Lillegaard i vestre Aker med grund, hvis areal udgjør . . . samt . . . tiden udgjør Kr.) til - og - - . . . . . eller renter eller kapital ikke . . . Akers forligelseskommission og thing . . . indenbygdsboende . . . bestemmelser. Lille den 7/3/10. ? Lille Gaard. J. Johnsen. Chr. Vold. Som hjemmelsende . . . uskiftet bo efter J. H. Carlsen samtykker som skjødeindehaver i ovenstaaende pantsættelse, enken Mathilde Carlsen. Samtykker i pantsættelsen i henh. til fuldmagt af 20/1-1910. — 17/4-10. Reidar Sørum. Som no 149 side 16.

No 2. Afløst Kr. 500 oo og læst paat. paa obl. tgl 7/4-1901 no 15 fra H. . . . til Chr. Hanssen for 10.000 kr m. p. i gno 75 bno 42 - saalydende: Nærværende obligation overdrages herved uden ansvar for mig til hr. A. Kjørstad. Christiania den 1 februar 1902. Chr. Hanssen. Nærværende obligation transporteres herved og uden ansvar for mig til hr. Th. Sørum. Christiania den 19 juni 1902 A. Kjørstad. Af nærværende pantobligation er afdraget Kr. 500 oo. Valuta modtaget. Kristiania den 14 august 1909. Th. Sørum. Restbeløbet Kr. 9500 forrentes fra 11/6/09 med 4½% rente og afdrages med Kr. 100 ½ aarligvis . . . første gang 11 december 1909, som overtages af nedkommende kjøber og sælger. Kristiania den 14 august 1909. Som sælger Th. Sørum. Kjøber Nils Hagtvedt.

No 3. Pantobligation Kr. 1400. Undertegnede Ole Nyborg erkjender herved at have modtaget tillaans af aktieselskabet Kristiania Hypothek og Realkreditbank den sum 1400 fjorten hundrede kroner, der fra den dag laanet bliver udbetalt forrentes med 5 fem af hundrede aarlig og tilbagebetales i . . . den 1ste mai 1915. Renterne erlægges halvaarlig hver 1 mai og 1 november første gang 1 november 1910. ~~[illegible]~~ Finder betaling af renter ikke sted til rette tid svares 5 fem pCt renter af restancen til forfaldsdag. Til sikkerhed for rigtig betaling af laanet med renter og mulige omkostninger pantsætter jeg herved den mig tilhørende eiendom gno 90, bno 45, Sandaas, (parcel af Rødtvedt) af skyld 2 øre i vestre Aker med til og underliggende herligheder, paastaaende og herefter opførende bygninger og disses mur- og nagelfaste indretninger, hvoriblandt ovne og komfyrer samt brandforsikringssummen overensstemmende med lov af 8 juni 1895 § 1 [samt i tilfælde der paa den pantsatte eiendom nu drives eller senere bliver anlagt brugverk, fabrik eller industrielt anlæg de til driften heraf hørende maskiner, indretninger, redskaber og inventar overensstemmende med samme lovs § 2] Saafremt renter ikke til samme tid bliver erlagt eller obligationen forøvrigt misligholdes, er kapitalen om kreditor saa forlanger, forfalden til betaling. Det samme gjælder hvis pantet ikke holdes uforringet vedlige eller debitor i længere tid end 3 mndr. fra forfald undlader at betale skatter og andre prioriterende udredsler samt renter

[ ] [illegible]

af mulig bedre prioriterede pantobligationer. I mangel af rigtig betaling af kapital eller renter skal kreditor have ret til uden søgsmaal, dom eller exekution og uden hinder af løsningsret, som herved frafaldes, at sætte pantet til auktion for i samme udhængende at søge skadesløs dækning under regres til mig og kommende eiere for det muligens manglende. Saalænge Kristiania Hypothek og Realkreditbank bærer ansvar for den her omhandlede fordring, skal banken, uanset om obligationen overdrages til nogen tredjemand, have samme ret som obligationens eventuelle eier med hensyn til forholdsregler, som af banken maatte ansees paakrævede i anledning af manglende betaling af renter eller kapital eller i anledning pantets forringelse eller mislig behandling af dette fra min eller kommende eiers side. Forsaavidt auktion maatte blive begjært over pantet af nogen bedre prioriteret og banken i denne anledning finder det fornødent at lade afgive møde ved saadan auktion eller træffe foranstaltning dertil, skal de udgifter, som derved foranlediges, af mig eller kommende eiere af pantet godtgjøres banken paa anfordring. I søgsmaalstilfælde vedtages, naar ret ophaldssted for mig og kommende eiere af pantet, den pantsatte eiendoms forum som rette forligelseskommission og thing, efter varsel som for indenbygdsboende forkyndt, eller paa den pantsatte eiendom for mig, medeier eller samme eiere, eller, om ingen eier der har bolig, for bestyrer eller forpagter af dommen eller for en leieboer. Nærværende obligation der har optinnet efter hvert som mulig bedre prioriterede indfries eller afdrages, gives 1ste prioritet. Kristiania den 18 april 1910. Ole Nyborg. Til vitterlighed: Gunnar Andersen. Marius Bakke

No 4. Ved Akers formandskaps beslutning av 17 juni 1908 er der godkjendt reparationsberegning for den av os undertegnede K. G. Wiger, O. H. Tone, A. Hellgren og O. Tømte bekostede opparbeidelse av gate 341 fra Grefsenveien til gate 370 i 4 m bredde med kloakledning. Efter denne reparationsberegning falder der paa tomt no 3 til gate 341 - parcel av gno 76, bno 2, vestre Aker - en refusionsplikt stor Kr. 263,86 - to hundrede og sekstitre kroner og otti seks øre. At eieren av nævnte parcel no 3 til gate 341 plikter at refundere os undertegnede denne Kroner 263.86 til den i bygningsloven av 26/5 1899 bestemte forfaldstid, ønskede vi thinglæst, i hvilken anledning Akers formandskap i møte 12 januar 1910 fattede saadan beslutning: „Refusionspligten thinglæses som heftelse paa gno 76 bno 2 med den reservation at heftelsen kun gjælder tomt no 3 til gate 341 og blir at avlyse for hovedbølets vedkommende saasnart nævnte tomt udskilles som særskilt matrikulnummer." Foranstaaende refusionsplikt bedes herved thinglæst med nævnte reservation for vor regning som heftelse paa gno 76, bno 2 i vestre Aker. Kristiania den 18 april 1910. K. G. Wiger. O. H. Tone. A. Hellgren. O. Tømte.

No 5. Stempel tarif no 20 - 72 kroner skjøde. Under behandlingen av Even Torps konkursbo solgte boet dets eiendom Augenhalt gno 93 bno 3 av skyld 1 mark 1 øre vestre Aker med paastaaende huse m. v. til gaardshandler

121. Paategning paa skjøte fra O. Sendelien til Bødtr. Bakstad for Kr. 16,200.- paa 76, bnr. 54, 1. aker, hfl. 5/5-16, No. 50, saal.: Jeg undertegnede Christi - Martha Wahlstrøm foran anførte Paategning av 25/4 1916 hvori gis samtykke til hjemmelsoverdragelse til forsvidere 33, Gnr. 76 bnr. 54: vestre Aker til Hr. Bødtr. Bakstad. Kristiania 24 Mars 1917 Johan Wahlstrøm.

122. Pantobligation. Undertegnede Pr. Løitnant A. L. B. Tobiesen erklærer ... blevet kr. ingeniør August Tobiesen skyldig den sum Kr. 4000 - firetusen kroner ja ... i gjeld efter en gjensidig opsigelsesfrist av 3-tre - maaneder. Bo ... fra 1/4 1917 renter med 6 procent ... hver 1/6 og 1/12 første gang 1/6 1917. Heris ... med 2den prioritet og oppkrevet nøiagtigt efter: obligation stor Kr. 20000 - til enkefru Brill den ... eiendom, gnr. 4, bnr. 28, parcel av nordre Skøien i vestre Aker med grund ... utgjør 2 maal, samt ... eller renterne ikke ... Aker ... og ting ... nedenbygd beroende ... bestemmelser. Kristiania den 23 mars 1917. August Tobiesen. Til vitterlighet: Carsten Littken. Kr. Jensen. 47-72-43.

123. Opmaalingsskjøn i Aker attesteres, at den aar 1916 den 11 mai blev ... over en parcel av gnr. 77, bnr. 1, Lillo. Forretningen ... nævnte: Hr. Bjelland og L. Aune. Ved forretningen mødte for Lillo bomteselskab Hr. Wold. I henhold til rekvisitionen blev parcellen utstukken overensstemmende med den approberte utparcelleringsplan og maaltes til midt av regulerte gater. Grænserne maaltes i retninger: mot nord 88,35 mot øst 65,26 - mot syd 51,00 - mot vest 49,88 og er innholdet 3567,5 kvadratmeter. Nordlinjen ... bestemt til 20 øre. Hvor tvilsomt ... tilbud. Parcellen er bestemt til at anvendes til byggetomt. Forretningen sluttet. Ægmund Christoffersen. K. Bjelland. L. Aune. At foranstaaende ... bekræfter herved. For opmaalingsskjønnet Sigurd Bødtker. Gnr. 77, bnr. 43 42-29-15

124. Skjøte. Undertegnede skjøder herved og overdrager til Hr. Jon Johansen den ifølge vedhæftede skart- og opmaalingsforretning angivne grunt (utparcelleringsplan no. 31/32) stor 3567,5 □m. av gnr. 77, bnr. 1 hvilken grunt har paastaaende bnr. for den kjøpesum Kr. 5000.- (med paastaaende bebyggelse) Heraf er Kr. 1000.- betalt kontant og resten Kr. 4000.- i en av kjøperen stillet pantobl. med 1ste pr. i fornten, hvilket samtidig herved. Kjøper og selger forpligter sig til at bibeholde den vei der fører over grunden, saaledes som den nu er, indtil gate no. 32 blir opparbeidet. Kjøperen er pligtig til, saasnart vedk. kommunale myndigheter forlanger det, at afgive fyldt av sin grund til opparbeidelse av de ifølge utparcelleringsplanen projekterte gater, likesom han har ret til at modtage vand fra kommunens vandledning, naar det eller uten utgift for selgeren. Kjøperen er kjendt med de paa eiendommen hvilende erindringer og servituter. Stempelpligten er opfyldt ved nedlagte kjøpekontrakt. a/s Lillo bomteselskab. Wold. Kristiania den 24/3 1917. - Kjøpekontrakt stemplet for Kr. 50 foreligt Akers forenskjøreskontor 26/3 1917. For forenskjøreren J. A. Pedersen.

125. Pantobligation. Kr. 4000 - Undertegnede Jon Johansen erklærer ... blevet 2/5 Lillo bomteselskap skyldig den sum Kr. 4000 - firetusen kroner ja ... i gjeld med 250 Kr. i avdrag hver 1ste mai og 1ste novbr. av ... fra 1ste novbr. 1916. renter med 5 procent ... hver 1ste novbr., 1ste mai første gang 1ste novbr. 1917. Heris ... med første prioritet min ifølge skjøte tinglast herved hjemlede eiendom stor 3567,5 m² parcel av gnr. 77, bnr. 1 med paastaaende ... eller renten og avdrag ikke ... Akers ... og ting ... nedenbygd beroende ... kjendt. Kristiania 24/3 1917. Jon Johansen. 47-240-294.

129. Utskrift av vestre Akers lensmandsprotokol. Aar 1916 den 17 november blev efter forlangende av d.hr. advokaterne Lund og Bygh en skjønsforretning avholdt i Grefsenaasen til fastsættelse av erstatning for grundavstaaelse til vei fra Trosterudveien til Tømteveien (Grefsenaasen kapel) Forretningen avholdtes av skjønsmand Lensmand med undertegnede opnævnte og udtagne Taksmænd. Havde: Rekvirenten mødte ved dør. Pr. Bygh ved cand. Bonnetvisen, der fremlagde ekspropriationsskrivning samt tilhørende kgl. resolution, Mandsopnævnelse

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa Jondree Kirkely, adm. as Buesmanden ved Hitlum. Overdel Eriksen i overdar av undertegnede sjøbur. Hvorda. Rekvirenten lot fremlegge utskrift av en ved Aker forlikskommission den 3/12 1924 avsagt kjendelse, forkynt 3/2 1925. Beregning: Hovedstol kr. 90,20 6% 10 aar. rente fra 1924 25 øres. Paalegg av kjendelse 3.- utskrift av forkynnelse 4.50. - Denne forretning: Odm. dater 4 t. - reisetime 2.50 møte 2.- = kr. 8.40 = kr. 129.10. Debitor ikke møtende men paa telefon kom ikke kunde betale gjælden. Dem anmeldt til utlæg: 1 flygel verd kr. 800.- (mahogny skrenpult 200.- 2 malerier av Victoria Eriksen 400.- Debitors maskinskrivermaskin Hov - agtatt. Beregning A. Jensen & Co gis kunde for beregningsommissen kr. 129,10. Debitor ikke møtende men kom telefonisk og lovet betale gjælden med reserverte renter og omkostninger neste uke. Forretningen sluttet. Overværet møte av Emaleur. Forretningen opskrevet av skriver. Utskrift av Emaleur. Bjørg Petersen. Ble klaus. Rigtig utskrift bekræftes Ingeld Eriksen Hus

21 Skyddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede av lensmanden oprettede mænd skyddelingsforretning efter gaarden Gjerpen Gnr 15 bnr. 117 av Gjerpen Aker Herred nedenfor gaardnere Ivar Bredal Haug i anledning av at deres solgt i parcel av gaarden til Gaardbruker Ingvald Eriksen Mandsopgivelsen vedlegges. De mændene har gjort lovlegt mandsopgivelsen vedlegges. De mændene har gjort lovlegt ed som sjønsmænd. Ved forretningen møtte: Kjøper og selger. Mændene valgte til formand Anton Klaus. Paa de del av gaarden, som er gjenstand for denne forretning, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Det solgte areal - hvorom fremlagdes opmaalingsskrivelse: Det solgte areal - hvorom fremlagdes opmaalingsskrivelse utparcellerings skrift - utgjør den nordre av to like del av nuværende gaardsnr (gnr 15 bnr. 117 Aker) og er adskilt fra dette ved en ziz-zaklinje som har sin begyndelse ved nedrammet pal ved østsiden ved nordre - (øvre) - ende av den projekterte vei m/ 1223 - (der den nuværende "Nordbogaksi" ligger) - gaar fra denne pal: en rett linje - (tegnet 10 m fra mere gammel mur gaarden ligger) - til 40 l.m. østover av nedrammet pal - gaar derfra retlinjet 88,28 l.m. nordover til nedrammet pal ved projektert vei m. 1256 - følger denne vei midtlinje 95,38 l.m. østover til nedrammet pal som staar: eiendomsvarde to-trekantet skjæringspunkt med følgende linje av den linje, som følger østre (øvre) kant av den nedre av de to smalere parallelveie (mellom veiene m. 1255 og 1257) - følger østre kant 108,5 l.m. nordover til nedrammet pal ved sydre kant av projektert vei (m 1257) - følger denne (sydre) veiens 114,95 l.m. østover til nedrammet pal ved øvre kant av projekt-

20de Mai 1927

vei m. 1255 (hjørnet til vei m. 1257) - følger som nævnt av veiens 32,57 l.m. nordover til nedrammet pal - gaar derfra retlinjet 78,40 l.m. østover og gjennem skogen til brosmerket træ ved nedre (østre) kant av Trollvannveien, ca. 15 l.m. sydenfor det sydre hjørne mellem Lokmannveien og Trollvannveien. Alle avstande i den foran nævnte delelinje mellem det solgte areal og hovedbruket angir norskmål langs bakkeskrænter, og alle buer, eller knækninger, i retning efter norskmål horizontale maalinger. Jordsmonnet utgjøres av omtrent Mellemgrus

Denne linje fremmer i overværelse det solgte areals beliggenhet mot syd - (mot tilgrænsende hovedbruk.)

Mot øst mod og vest beholder det solgte areal de samme delelinjer som grænser mot det nærmeste naboeiendom paa disse sider. Paa de forholdsvis ubetydelige utskillinger av disse linjer som ikke maatte være markert av gammelt vei, eller store aapne grøfter har opmaalings-assistent Bjølland møtt op med kompas og nøyaktig utskaret skjæringspunkt mellem de nævnte linjer og beholdt disse av Hovedbruket nabogrænser (eiendommene) og sammen med disse av vor Retts mænd utpekte de grænselinjer som var det utskilte. Efter areal-tallet - inneholder det solgte areal 156,84 mdal. I. Omfatter den eiendom som delt, fordrøt med skog.

2. Paagr hvert av de ved delingen fremkommende jordbruk deres

3. Omfatter den eiendom som delt, jordbruk med fjeldskrænsning, beinder fjeldrand elver og bekker.

4. Paagr hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for saadan nødvendige fjeldskrænsning.

Hvis spørsmaal 1 besvares med ja av formand 5 besvares med nei eller hvis spørsmaal 3 besvares med nei og spørsmaal 4 besvares med nei, blir følgelige spørsmaal 4 besvares med nei, blir følgelige følgende spørsmaal at besvare.

5. Hvor meget utgjør samtlodet i skyddelingen?

6. Eller finder skyddelingsmændene det godt å sætte at den paa det saaledes fastsatte eiendommen, er beskaffet at den paa det saaledes fastsatte eiendommen, er beskaffet at den kan bebygges eller anvendes til byggetomter, nøiagtigere anlæg eller andet lignende øiemed? til bygninger

7. Eller eiendommen (husholdt til brug) 5 14 i Lov om odels- og aasædes-retten av 26 januar 1821?

Hvis dette sidste spørsmaal besvares med ja, da er det bemerket: 1) at ved delingen mot fællesskap i eiendommen har fundet mindre delelinje utgang

2) at hver brukslod har fast og god adgang og bekvemmelighet til sit brug

3) at ingen lodder er gjort for store eller for smaa i forhold til hinanden

Som lensmand i fællesskap av

Det er

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

10 Juni 1927.

klaring forutsatter avgitt. I møte den 29/3 1927 godkjendte reguleringskommissionen paa anbragende parcellen nordgrænse i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa bno. 124 staaende uthus paa betingelse av at den gjenværende del av bno. 124 ikke blir bebygget i mindre end 8 meters avstand fra forannævnte uthus, hvorom tinglæst erklæring forutsættes avgitt. Paa egne og senere eieres vegne vedtas herved ovenstaaende av reguleringskommissionen opstillede betingelser, der kan tinglæses som heftelse paa gno. 3 bno. 124 Skøien samt omhandlede parcel. N. A. Andresen. Bakkenschiøld. Per Stang. Mottat: reguleringsraadet 6 mai 1927. R. Bergan.

211 Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 6000.– uspr. gno. 75 bno. 307 tgl. 7/12 17 no. 48 i flg. saal: Kvitteres til avlesning. Oslo 3/6 1927. Akers Sparebank. Nils Løkke. Ole Pettersen / E. M. Hvoumen

212 Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 3000.– uspr. gno. 75 bno. 307 tgl. 18/10 18 no. 40 i flg. saal: Kvitteres til avlesning. Oslo 3/6 1927 Akers Sparebank. Nils Løkke, Ole Pettersen / E. M. Hvoumen

213 Avl. obl. fra Emmy Skagvold til Oscar Steen for kr. 8100.– uspr. gno. 75 bno. 307 tgl. 25/4 24 no. 215 i flg. saal: Nærværende obligation er tiltransporteret Karsten Olsen. Oslo den 30-12-26. Oscar Steen. Under henvisning til den paa første side anførte transport tiltransporteres nærværende obligation til herr O. F. Fystro med renter fra 14/4 d. a. Valuta mottat. For transporten er jeg ansvarlig. Oslo den 4/5 1927. Karsten Olsen. — Nærværende obligation kan avlæses. Oslo den 21/5 27. O. F. Fystro.

214 Erklæring. Dersom jeg undertegnede faar konsession paa et fra Iver Bredo-Olsen kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gno. 75 bno. 117 ved Grefsen i Aker herred, Akershus fylke, vedtar jeg herved at der ikke uten tilladelse fra vedk. myndigheter i Aker skal bli paaopført dette grundstykke parceller for sommerhuse og [illegible] ifr. kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring blir at tinglyse for min regning. Heldal den 28 april 1927. N. Heldal.

217 Konkursbo. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Jenny Iger, indehaverske av firma J. Amarsen, som konkursbo ... 2 at hr. advokat Olaf Dahll er bostyrer ... lokale Akersgt. 44 B mandag den 15 juni førstk. kl. 11 f. m. til utkaldelse ... inden 14 juli førstk. ... rettslokalet mandag den 4 august førstk. kl. 10 f. m. for at overvære ... Akers skifterett den 1 juni 1927. Karl O. Skeneuild. Fid. 28-927-16.

220 Avl. utp. tgl. 30/10 25 no. 169 kr. 2031.– hos Dr. Ewald Bosse, u/s Linkoget 1 mill. gno. 33 22

221 " " " 7/1 27 – 139 – 1832.50 – do. – losøre

222 " " " 17/3 25 – 224 – 2046.50 – do. – bil 6182.

Fra samtlige [illegible] skattefor 1926 er betalt. Oslo kemnerkontor 2/6 1927. Thr. Klevenæs / Hedenstad.

223 Avl. utp. tgl. 11/3 27 no. 227 kr. 5711.50 hos restaurator Wilh. Olsen, mulkt simbo

224 " " " 26/2 27 – 196 – 2011.– – ark. Harald Waldemar – simbo.

For begge: Kan avlæses da skatten bøder er betalt. Oslo kemnerkontor 2/6 1927. Klevenæs. / Hedenstad.

225 Paategn. paa obl. fra Ingv. Davidsen til Industri- og Vekselbanken A/S for kr. 8500.– uspr. gno. 39 bno. 96 tgl. 15/8, 02 no. 11 i flg. saal: Nærværende pantobligation transporteres med indestaaende renter til Fru Hanna Mercier. Christiania 22 juli 1904. A. M. Seip. Udbetalse af den arveafgift der ved fru Hanna Merciers død muligens maatte være at erlægge af midler, hvoraf hun nu oppebærer renteindtægterne jfr. Lov 20 mai 1899 § 15, skal nærværende obligation, der er en del af disse midler, ikke kunne disponeres uden Kristiania Skifterets samtykke. Kristiania skifteret den 25de juli 1904. C. Bismarck. — Nærværende Pantobligation med renter fra 11 decbr. f. a. transporteres herved uden ansvar for mig til den norske Livrente forening. Christiania 14 marts 1908. Kristiania Skifteret. C. Bismarck. – For Fru Hanna Mercier ifl. fuldm. Carl Lindh. — Som tilhørende „Den norske Livrenteforening" maa denne obligation der er tilbrest kr. 7000.– ikke transporteres eller kvitteres uden direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrente forening" den 15 december 1908. Lüdr. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

226 Paategn. paa obl. fra fru Anne Hansen til H. J. Rønneberg for kr. 15000.– uspr. gno. 35 bno. 96 tgl. 19/12, 02 no. 147 saal: Nærværende obligations restbeløp kr. 12600.– Tolv tusinde sex hundrede kroner – transporteres herved uten ansvar for mig til „Den norske Livrenteforening". Valuta mottat. Christiania den 11te juni 1908. H. C. Flood. — Som tilhørende „Den norske Livrenteforening" maa nærværende obligation ikke transporteres eller kvitteres uten direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrenteforening" d. 15 decb. 1908. Lüdr. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

228 Skema nr. 16 a. Erklæring. Undertegnede eier av gno. 33 bno. 226 vedtar ... gno. 33 bno. 226 med avløp ... eiendom. Skrindal den 31-5-27. Gudrun Naper Lyberg. Som ... gno. 33 bno. 226. (78-940-116.)

232 Christiania den 7 marts 1908. Fuldmagt. Undertegnede Fru Hanne Mercier bemyndiger herved Advokat A. M. Seip eller advokat Carl Lindh til paa mine vegne at transportere eller kvittere den mig tilhørende pantobligation stor kr. 8500.– oprindelig nu tilrest kr. 7000.– dat. 3 juni tgl. 15 august 1902, fra Ingv. Davidsen til Industri- og vekselbanken med pant i gno. 39 bno. 96 parcel av Winderen i vestre Aker. Le Havre, 10 marts 1908. Hanne Mercier

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✕Lukk

2 Desember 1927

Merkelist	Inngjerdet beløp	Inskrivningens gjenstand	Utgangsareal Ca. Mål m²	Skyld Øre	Skyld Kr.	Skyld Øre
3/11-1923		gnr. 148 bnr. 392	1455.0	3.10	4	51
		" " 148 "	1054.0	3.53	3	61
		Ledningsinnskrivning			1	000
anmerket		Gnr. 148 innskrivning av Elektrisk Ledning	226	½ -	1	52
					16	401.30

Oslen den 23 juni 1927. Ifr. Deres forespørsel Vedrørende innskrivningsgebyr av 10.491.30 av betalingen anmodt oplyse følgende innskrivningsgebyr av 2½ av 1952 kr 7658.- 14/6-1923 kr 22.04.00 kr 9954.80 - Rest kr 546.50 som ovennevnte Rundskrivelse til kundevis utbetaling med kr 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 Ifr. Undertegnede Vaas jentavsmelagenes selskap Akkjelt den enig bekommunelle innskrivning for gjennomskrivelse til nevnevnte grundeier. utlegg med kr 546.50 Oslen den 28 Desember 1927. R. Rasmussen Til opbevaring skal Andersen Ja vidne [illegible]

139 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/4-26 dk. 11 dag d. M. Ruseby fra kr. 2891.60 oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. b.: Bolle Byes a. 2 inlæg gnr. 2 bnr. 292 [illegible] med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte grundeiendom gnr. 148, 192, og 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. 148 gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393, og 394, med del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

140 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1447.40 inlæg gnr. 2. bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192 og 352 Oslen 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten i det [illegible] Oslen den 3/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen

2 Desember 1927

den 393 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 vil skrivelsen gnr. 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

141 Rekvisjon skrivelsen, lyd 31/10-21 dk. 92 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1495.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 3/11-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393 og 394, samt del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/11-1927 d. F. Gjendinn

142 Rekvisjon skrivelsen, lyd 30/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 730.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 162, 150, 192, 352, 353 og 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 2-12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 vil skrivelsen gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen den 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

143 Skjøtegebyret kr 400.- Ugifte Undertegnede Ivan Rieder Olsen erklærer og meddeler herved til Oslo Kommune med hensyn til Oslo for en Gjendinn kr 440 og 441 ved Gnr. 148 bnr. 392 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible]

26 oktober 1928

26 oktober 1928.

20 septbr 1929

192 Tinglysning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.– m. pt. i gnr. 48 bnr. 2 m. fl. Tgl. 19/7 no 217. Laan: kom. kr. 187

193 Tinglysning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.– m. pt. i gnr. 48 bnr. 2 m. fl. Tgl. 19/7 no 218. Laan: kom. kr. 187.

194 Tinglysning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.– m. pt. i gnr. 48 bnr. 2 m. fl. Tgl. 19/7 no 221. Laan: kom. kr. 187

195 Tinglysning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.– m. pt. i gnr. 48 bnr. 2 m. fl. Tgl. 19/7 no 223. Laan: kom. kr. 187.

196 Tinglysning paa oblig. fra Aas Kommune til Aas Kommunes Pensjonskasse for kr. 1800.– m. pt. i gnr. 48 bnr. 2 m. fl. Tgl. 18/12. 25 no 1406. Laan: kom. kr. 187.

197 Tinglysning paa oblig. fra Einar & Oscar Gulbransen til [illegible] for kr. 50000.– m. pt. i gnr. 2 bnr. 102 Tgl. 12/10 21 nr. 23. Laan: Kvittering paa obligationen tilbakebetaling [illegible] kr. 1 [illegible] Oslo, den 22 juli 1929. J. T. Farsjø. [illegible] obligation [illegible] kr. J. T. Farsjø [illegible] Obligationens pantesum kr. 5000.– til avlesning. Restbeløpet kr. 45000.– forfaller til betaling 14 oktober 1930. Renten er i dag betalt til 14/10 1929. Debitor skal betale til [illegible] efter en maaneds varsel til kreditor [illegible] betale [illegible] eller [illegible] Oslo, den 8 august 1929. J. T. Farsjø. [illegible] Oskar Gulbransens vegne. Einar Gulbransen [illegible]

198 Tgl. opgaaende avd. 8 september 1929 [illegible] Johannes Hansen for [illegible] i [illegible] Aas 28/8 29 kr. 1140.– [illegible] Ragnar Hansen [illegible] Løsøre: [illegible] eiendom gnr. 89 bnr. 122. Aas, 1 [illegible], 1 [illegible], 1 piano, 1 [illegible] møblement.

207 Skjøte. Undertegnede Mrs. Breda Allen [illegible] til Jens O. Ulven eiendommen gnr. 75 bnr. 117 av Gjersjøen – Aas. Kjøpesummen kr. 8500.– [illegible] Oslo, den 19 september 1929. Mrs. Breda Allen [illegible] til vitterlighet: Nils Nilsen [illegible] for [illegible] Aas [illegible] 1929.

208 Kjøpekontrakt [illegible] gnr. 75 bnr. 117 i Aas og gnr. 75 bnr. 508 – Aas. Gjersjøen [illegible] 1929. Ole [illegible] Allen

209 kr. 2000.– Pantobligation. Undertegnede Jens O. Ulven [illegible] eiendom [illegible] Aas Sparebank [illegible] kr. 2000.– [illegible] efter 3 – tre – maaneders [illegible] fra [illegible] i Aas Sparebank [illegible] 11 juni og 11 december første gang den 11 december første. [illegible] Laanet 1/2 %

20 september 1929

[illegible] med [illegible] Ulven gnr. 75 bnr. 117 av Gjersjøen – O. Aas og gnr. 75 bnr. 508, Gjersjøen – O. Aas med [illegible] Aas [illegible] Aas [illegible] Aas forhandlinger [illegible] den 18 september 1929. Jens O. Ulven. Til vitterlighet: [illegible] Ulven. [illegible] 81 – 607 – 17.

211 Tgl. [illegible] avd. 16/9. 1929 [illegible] Gjersjøen [illegible] Aas [illegible] kr. 17.00 [illegible] 1 [illegible]

213 Tinglysning paa oblig. fra Chr. J. Vaarmo til Aas Kommune for kr. 16650.– m. pt. i gnr. 6 bnr. 76 Tgl. 12/2 28 no 212. Laan: [illegible] obligation til Aas Kommunale Pensjonskasse paa kr. 8000.– og for 2den prioritets obligation til Aas Sparebank paa kr. 9387 [illegible] prioritet [illegible] foranstaaende obligation paa kr. 21000.– til [illegible] Oslo, [illegible] for 6 avdeling, den 22 august 1929. Trond Strøm.

214 Maaling. Aar 1929 den 30 august blev avholdt en landmaaling og opmaaling [illegible] gnr. 69 bnr. 51 [illegible] [illegible] R. Bjellaas og J. Aune. [illegible] E. Aas og [illegible] [illegible] [illegible] 18 september 1929 [illegible] gnr. 69 bnr. 51: 66.67 [illegible] gnr. 69 bnr. 51: 83.27 [illegible] 7.50 – 8.82 – 7.71 – 6.87 – 72.82 og [illegible] 8000 [illegible] [illegible] R. Bjellaas. J. Aune [illegible]

215 Skjøte. Jeg undertegnede Nils Aas skjøter og overdrager [illegible] eiendom gnr. 85 bnr. 331 av Aas [illegible] kjøpesum kr. 4550.– [illegible] Reimann. Oslo, den 17 september 1929. Nils Aas. Til vitterlighet: [illegible] Reimann. [illegible] 4455.– [illegible] Aas [illegible] den 20/9. 29 For [illegible] Thorleif Reien. [illegible] Aas [illegible] den 20/9. 29 For [illegible] Thorleif Reien

216 [illegible] oblig. fra Nils Aas til [illegible] for kr. 20000.– m. pt. i gnr. 85 bnr. 331 Tgl. 29/12 30 [illegible] til avlesning. Oslo, den 3 august 1929. [illegible] J. Blaker. J. [illegible]

217 Tinglysning paa oblig. fra [illegible] til [illegible] for kr. 8000.– m. pt. i gnr. 93 bnr. 51 og 114 Tgl. 15/2 29 no 168. Laan: [illegible] 1ste prioritets lån [illegible] kr. 8000.– [illegible] Oslo, den 19/9 1929.

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✖Lukk

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674532/17061057
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 100

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3328	105	19.2.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

19 FEB. 1971

3328

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Grefsenplatået Byggeselskap A/s Gnr. 75, Br.nr. 117-508-530 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 15/2 19 71

A/s GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP

Skjøteinnehaver Gunnar Strøm

Eier Ellen Pleiefeldt

Ingrid Olafsbye.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

R. Fochen

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____ / _____ 19_____

Avskriftens riktighet bekreftes:

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674530/17061047
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 99

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17816	105	18.11.1968	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

17816
18 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede hjemmelinnehavere av gnr. 75, bnr. 117 m.f. i Oslo, Ellen Blichfeldt og Ingrid Olafsbye, erklærer herved at allmennheten skal ha rett til fri ferdsel over den del av ovenfor nevnte eiendom som ligger vest for den prosjekterte blokkbebyggelse, slik at de eksisterende og planlagte turveier over eiendommen fra nord ikke blir brutt.

Denne erklæring kan tinglyses på den ovennevnte eiendom og kan ikke avleses uten Oslo kommunes skriftlige samtykke.

Oslo, den 18/11 1968.

Ellen Blichfeldt

Ingrid Olafsbye.

Avskriftens rik ighet bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

avholdt hos ingeniør Barth paa Søndre Huseby, adm. av lensmanden ved fullm. Oswald Iskilde i overvær av undertegnede vidner. Hvorda: Rekvirenten lot fremlægge utskrift av en ved Akers forlikskommission den 3/12 1927 avsagt kjendelse, forkyndt 9/21. a. Beregning: Hovedstol kr. 90,20 6 % aarl. rente fra 18/1 27 ca. Paaklage av kjendelse 26.– utskrift og forkyndelse 4,50. – Denne forretning: Adm. salær kr. 4.– vidnerne 2.40 møte 2.– = kr. 8.40 = kr. 129,10. Debitor ikke tilstede, men hans hustru, som ikke kunde betale gjælden. Hun anviste til utlæg: 1 flygel, vurd. kr. 800.– 1 mahogni skrivepult 100.– 2 malerier av Ulstrup kr. 400.– Debitors undtagelsesret blev iagttatt. Bestemming: M. Jensen & Co gis hermed for beregningssummen kr. 129,10. [Debitor ikke tilstede men hans hustru som ikke kunde betale og] med reserverte renter og omkostninger neat ledee bestyrede rettens eksekution og utlæg i det opskrevne flygel, skrivepult og 2 malerier. Forretningen oplæst og sluttet. Oswald Iskilde, flm. Bjarne Petersen. Nils Olsen. Riktig utskrift bekreftes. Oswald Iskilde, flm.

9. Skylddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Grefsen gnr. 75 bnr. 117 av skyld mark 1,50 i Vestre Aker herred tilhørende gartner Iver Bredo Olsen, i anledning av at der er solgt 1 parcel av gaarden til Gaardbruker Nils Heldal. Mandsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har alle avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningens møtte: Kjøper og selger. Mændene valgte til formand Ant. Olsen. Paa de del av gaarden, som er fastslaat, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Det solgte areal – hvorover fremlagdes approbert utparcelleringskart – utgjør den nordre og største del av det nuværende Grefsen (gnr. 75 bnr. 117. Aker) og er adskilt fra dette ved en zik-zaklinje som har sin begyndelse i nedrammet pæl ved stengjærdet ved østre – (øvre) – kant av den projekterte vei nr. 1223 – (der den nuværende Lex. „Nordhagaveien" ligger) – gaar fra denne pæl i en retlinje – (liggende 20 m. fra nordre gummimur [illegible]) – 40 l.m. østover til nedrammet pæl – gaar derfra retlinjet 88,28 l.m. nordover til korsmerket sten i midtlinjen av projekteret vei nr. 1256 – følger denne veis midtlinje 95,88 l.m. østover til nedrammet pæl som staar i sidstnævnte linjes skjæringspunkt med forlængelse av den linje, som betegner østre (øvre) kant av den nederste av de to smaleste paralelveie (mellem veiene nr. 1256 og 1257) – følger sistnævnte linje 108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved søndre kant av projekteret vei (nr. 1254) – følger denne (søndre) veikant 114,90 l.m. østover til nedrammet pæl ved øvre kant av projek-

teret vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) – følger øvre side av veien 32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl – gaar derfra retlinjet 78,40 l.m. østover og gjennem skogen til korsmerket korsten ved nedre (vestre) kant av Trollvannsveien, ca. 185 l.m. sønderfor det spidse hjørne mellem Lokmannsvei og Trollvannsveien. Alle avstande: den foran beskrevne delelinje mellem det solgte areal og hovedbølet angir nøiaktige kartlængder, og alle pæler, eller fastmerker, er utsat efter nøiaktige horizontale maalinger, henlagt, utført av opmaalings-assistent Bjelland. Denne linje danner i hovedtrækkene det solgte areals begrensning mot syd – (mot gjenværende hovedbøle.)

Mot øst, nord og vest beholder det solgte areal de samme delelinjer som Grefsen nu har mot tilstøtende naboeiendomme paa disse kanter. Paa de forholdsvis utydelige strekninger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjærdet, vei, eller store aapne grøfter har opmaalings-assistent Bjelland under sin optagelse av nøiaktig areal kart til halten av tilstøtende nabo[eiendommer] eiendomme, og sammen med disse og Iver Bredo Olsen opfrisket de grensemerker som var blit utydelige. Efter arealkartet indeholder det solgte areal 156,84 maal. 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til hus behov og gaardsformaalet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand elver og bækker?

4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjeldstrækning?

Hvis spørsmaal 1 besvares med ja og spørsmaal 5 besvares med nei eller hvis spørsmaal 3 besvares med ja og spørsmaal 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørsmaal at besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finder skylddelingsmændene det godtgjort at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opføres eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed? til byggetomter

7. Eller deles eiendommen, henhold til Lov § 14 i lov om odels- og aasædesretten av 26 januar 1821?

Det bevidnes: a) at ved delingen intet fællesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket, at av utmarken kan benyttes i fællesskap av ; det vi har fundet videre utskiftning utjenlig

b) at hver bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

✕Lukk

10 Juni 1924.

klaring forutsattes avgitt. I møte den 29/3 1924 godkjendte reguleringskommissionen paa antragende parcellens nordgrense i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa bnr. 124 staaende uthus paa betingelse av at den gjenværende del av bnr. 124 ikke blir bebygget i mindre end 8 meters avstand fra forannævnte uthus, hvorom likeledes tinglæst erklæring forutsættes avgitt. Paa egne og senere eieres vegne vedtas herved ovennævnte av reguleringskommissionen opstillede betingelser, der kan tinglæses som heftelse paa gno. 3 bnr. 4, 7 at Skøien samt omhandlede parcel. N. A. Andersen Butenschön. Eba Barry. Mottat: reguleringsraadet 6 mai 1924. Bj. Bergan.

211. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 6000.– anp. gno. 75 $\frac{30}{4}$ tgl. 7/12 17 no. 48 : flg. paaat: Kvitteres til avlesning. Oslo 3/6 1924. Akers Sparebank Nils Løkke. Ole Pettersen. /E. M. Hovensen

212. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 3000.– anp. gno. 75 $\frac{30}{4}$ tgl. 18/10 18 no. 40 : flg. paaat: Kvitteres til avlesning Oslo 3/6 1924 Akers Sparebank Nils Løkke, Ole Pettersen /E. M. Hovensen

213. Avl. obl. fra Emmy Skagvold til Oscar Steen for kr. 8100.– anp. gno. 75 $\frac{30}{4}$ tgl. 25/4 24 no. 215 : flg. paaat: Nærværende obligation er tiltransportert Karsten Olsen. Oslo den 30-12-26. Oscar Steen. Under henvisning til den paa første side anførte transport tiltransporteres nærværende obligation til herr O. F. Fyske med renter fra 14/4 d. a. Valuta mottat. For transporten er jeg ansvarlig. Oslo den 4/5 1924. Karsten Olsen. — Nærværende obligation kan avlæses. Oslo den 21/5 24. O. F. Fyske.

214. Erklæring. Dersom jeg undertegnede faar konsession paa et fra Iver Bredo-Olsens kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gno. 75 bnr. 17 ved Grefsen i Aker herred, Akershus fylke, vedtar jeg herved at der ikke uten tilladelse fra vedk. myndigheter i Aker skal bli frasolgt dette grundstykke parceller for sommerboliger er spaarbeidet pfr. kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring blir at tinglyse for min regning. Heldal den 28 april 1924. / N. Heldal.

217. Kontrakt. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Jenny Egge, innehaverske av firma J. Bernarsen, som kontrahent ... 2at kr. advokat Olaf Dahll er leietaker ... lokale Akersgt. 44 B ... fra den 15 juni forutb. kl. 11 f. m. til utbetaling ... inden 14 juli forutb. ... utelokalet mandag den 4 august forutb. kl. 10 f. m. ... for at overvære ... Akers skifteret den 1 juni 1924. Karl O. Rønneberg fmd. 28-924-16.

220. Avl. utp. tgl. $\frac{26}{10}$ 25 no. 169 kr. 2031 – hos dr. Ewald Bosse, u/s Lindegt. 1 mitti gno. 33 $\frac{22}{}$

221. " " " $\frac{2}{1}$ 27 – 139 – 1832,50 – do. – løsøre

222. " " " $\frac{17}{3}$ 25 – 224 – 2046,50 – do. – til 6182.

Den norske Skattekontorets skattebetalt. Oslo kemnerkontor 2/6 1927. Tr. Klavenes / Hedenstad.

10de Juni 1924.

223. Avl. utp. tgl. $\frac{11}{3}$ 27 no. 227 kr. 5711,50 hos restauratør Wilh. Olsen, mitti innbo

224. " " " $\frac{4}{2}$ 24 – 196 – 2011.– – ark. Harald Waldemar Bødker " innbo.

For begge: Kan avlæses da skatten er betalt. Oslo kemnerkontor 2/6 1924. Klavenes. / Hedenstad.

225. Paategn. paa obl. fra Ingv. Davidsen til Industri- og Vexelbanken op. for kr. 8500.– anp. gno. 39 $\frac{96}{}$ tgl. 15/8 02 no. 11 : flg. paaat: Nærværende pantobligation transporteres med indestaaende renter til Fru Hanna Mercier. Christiania 22 juli 1904. A. M. Seip. Til sikkelse af den arveafgift der ved fru Hanna Merciers død muligens maatte være at erlægge af midler, hvoraf hun nu oppebærer renteindtægterne, jfr. lov 20 mai 1899 § 15, skal nærværende obligation, der er en del af disse midler ikke kunne disponeres uden Kristiania Skifterets samtykke. Kristiania skifteret den 25de juli 1904. C. Bumarsk. — Nærværende Pantobligation med renter fra 11 decbr. f. a. transporteres herved uden ansvar for mig til Den norske Livrente forening. Christiania 14 marts 1908. Kristiania Skifteret C. Bumarsk. For Fru Hanna Mercier ifl. fuldm. Carl Lindh. — Som tilhørende „Den norske Livrenteforening" maa denne obligation der er stor kr. 8500.– ikke transporteres eller kvitteres uden direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrente forening" den 15 december 1908. Ludv. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

226. Paategn. paa obl. fra fru Anne Hansen til H. F. Rønneberg for kr. 15000.– anp. gno. 35 $\frac{96}{}$ tgl. 19/12 02 no. 147 paaat: Nærværende obligations restbeløp kr. 12600.– Tolv tusinde sex hundrede kroner – transporteres herved uten ansvar fra mig til „Den norske Livrente forening". Valuta mottat. Kristiania den 11te juni 1908. H. C. Flood. — Som tilhørende „Den norske Livrenteforening" maa nærværende obligation ikke transporteres eller kvitteres uten direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrenteforening" d. 15 decb. 1908 Ludv. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

228. Skema no. 16 a. Erklæring. Undertegnede eier av gno. 33 bnr. 226 vedtar ... gno. 33 bnr. 226 med avløp ... eiendom. Slemdal den 31-5-24. Gudrun Naper Lyberg. Som ... gno. 33 bnr. 226. (78-940-116.)

232. Christiania den 7 marts 1908. Fuldmagt. Undertegnede Fru Hanne Mercier bemyndiger herved Advokat A. M. Seip eller advokat Carl Lindh til paa mine vegne at transportere eller kvittere den mig tilhørende pantobligation stor kr. 8500.– oprindelig nu tilrest kr. 7500.– dat. 3 juni tgl. 15 august 1902, fra Ingv. Davidsen til Industri- og vexelbanken med pant i gno. 39 bnr. 96 parcel av Vinderen i vestre Aker. Le Havre, 10 marts 1908. Hanne Mercier

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
Lukk

2 Desember 1927

Merkelist	Inngjerdet beløp	Inskrivningens gjenstand	Utgangsareal Ca. Mål m²	Skyld Øre	Skyld Kr.	Skyld Øre
3/11-1923		gnr. 148 bnr. 392	1455.0	3.10	4	51
		" " 148 "	1054.0	3.53	3	61
		Ledningsinnskrivning			1	000
anmerket		Gnr. 148 innskrivning av Elektrisk Ledning	226	½ -	1	52
					16	401.30

Oslen den 23 juni 1927. Ifr. Deres forespørsel Vedrørende innskrivningsgebyr av 10.491.30 av betalingen anmodt oplyse følgende innskrivningsgebyr av 2½ av 1952 kr 7658.- 14/6-1923 kr 22.04.00 kr 9954.80 - Rest kr 546.50 som ovennevnte Rundskrivelse til kundevis utbetaling med kr 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 Ifr. Undertegnede Vaas jentavsmelagenes selskap Akkjelt den enig bekommunelle innskrivning for gjennomskrivelse til nevnevnte grundeier. utlegg med kr 546.50 Oslen den 28 Desember 1927. R. Rasmussen Til opbevaring skal Andersen Ja vidne [illegible]

139 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/4-26 dk. 11 dag d. M. Ruseby fra kr. 2891.60 oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. b.: Bolle Byes a. 2 inlæg gnr. 2 bnr. 292 [illegible] med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte grundeiendom gnr. 148, 192, og 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. 148 gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393, og 394, med del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

140 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1447.40 inlæg gnr. 2. bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192 og 352 Oslen 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten i det [illegible] Oslen den 3/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen

2 Desember 1927

den 393 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 vil skrivelsen gnr. 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

141 Rekvisjon skrivelsen, lyd 31/10-21 dk. 92 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1495.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 3/11-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393 og 394, samt del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/11-1927 d. F. Gjendinn

142 Rekvisjon skrivelsen, lyd 30/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 730.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 162, 150, 192, 352, 353 og 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 2-12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 vil skrivelsen gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen den 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

143 Skjøtegebyret kr 400.- Ugifte Undertegnede Ivan Rieder Olsen erklærer og meddeler herved til Oslo Kommune med hensyn til Oslo for en Gjendinn kr 440 og 441 ved Gnr. 148 bnr. 392 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible]

26 oktober 1928

26 oktober 1928.

20 septbr. 1929

192 Paategning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Holmen for kr. 2000.- mot pant i gr. 48 bn. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no. 287. lnr. [illegible] kr. 187

193 Paategning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Holmen for kr. 2000.- mot pant i gr. 48 bn. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no. 218. lnr. [illegible] kr. 187

194 Paategning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Holmen for kr. 2000.- mot pant i gr. 48 bn. 2 tgl. 19/7 17 no. 221 lnr. [illegible] kr. 187

195 Paategning paa oblig. fra Aas Kommune til Caroline Holmen for kr. 2000.- mot pant i gr. 48 bn. 2 tgl. 19/7 17 no. 223 lnr. [illegible] kr. 187

196 Paategning paa oblig. fra Aas Kommune til Aas Kommunes [illegible] for kr. 1200.- mot pant i gr. 48 bn. 2 m. fl. tgl. 18/12 25 no. 1406. lnr. [illegible] kr. 187

197 Paategning paa oblig. fra Einar & Oscar Gulbrandsen til Wm. [illegible] for kr. 50000.- mot pant i gr. 2 bn. 102 tgl. 12/10 21 no. 23. lnr. [illegible] [illegible] [illegible] Oslo den 22 juli 1929. J. T. Farsjø [illegible] [illegible] Oslo den 8 august 1929. J. T. Farsjø. Pa egne og Oskar Gulbrandsens vegne. Einar Gulbrandsen [illegible]

198 Tgl. [illegible] av 8 september 1929 [illegible] [illegible] [illegible] gr. 89 bn. 122. [illegible] Aas [illegible]

207 [illegible] kr. 820.- Skjøte. Undertegnede [illegible] Alsen [illegible] Jens O. Ulven [illegible] gr. 75 bn. 117 av [illegible] Aas. Kjøpesummen kr. 8150.- [illegible] Oslo den 19 september 1929. [illegible] Alsen [illegible] [illegible] Aas [illegible] 1929.

208 [illegible] gr. 75 bn. 117 i Aas og gr. 75 bn. 508 - Aas. [illegible] 1929 Ole [illegible] Alsen

209 Kr. 2000.- [illegible] Jens O. Ulven [illegible] Aas Sparebank [illegible] kr. 2000.- [illegible] Aas Sparebank [illegible] 11 juni og 11 december [illegible] den 11 december [illegible] rente ½ %

20 september 1929

[illegible] gr. 75 bn. 117 av [illegible] O. Aas og gr. 75 bn. 508, [illegible] O. Aas [illegible] Aas [illegible] den 18 september 1929. Jens O. Ulven. [illegible] 81-607-17.

211 Tgl. [illegible] av 16/9 1929 [illegible] Aas [illegible] kr. 17.00 [illegible] [illegible]

213 Paategning paa oblig. fra [illegible] til Aas Kommune for kr. 16650.- mot pant i gr. 4 bn. 76 tgl. 28/10 [illegible] 212 [illegible] kr. 8000.- og for 2den prioritets obligasjon til Aas Sparebank paa kr. 9387 [illegible] kr. 21000.- [illegible] Oslo [illegible] den 22 august 1929. [illegible]

214 [illegible] Aar 1929 den 30 august [illegible] gr. 69 bn. 57 [illegible] den 18 september 1929 [illegible] gr. 69 bn. 57: 66.69 [illegible] gr. 69 bn. 57: 83.27 [illegible] 7.50 - 8.82 7.72 - 6.87 - 72.82 og [illegible] kr. 8000 [illegible] R. Bjellaas. [illegible] Aune [illegible]

215 Skjøte. Jeg undertegnede [illegible] Alsen [illegible] gr. 85 bn. 331 av Aas [illegible] kr. 4550.- [illegible] Oslo den 17 september 1929. [illegible] Aas [illegible] den 20/9. 29 [illegible] Aas [illegible] den 20/9. 29 [illegible]

216 [illegible] oblig. fra [illegible] Alsen til [illegible] for kr. 20000.- mot pant i gr. 85 bn. 331 tgl. 29/8 30 [illegible] Oslo den 3 august 1929. [illegible]

217 Paategning paa oblig. fra [illegible] til [illegible] for kr. 8000.- mot pant i gr. 93 bn. 51 og [illegible] tgl. 15/2 29 no. 168. [illegible] kr. 8000.- [illegible] Oslo den 19/9 1929.

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✖Lukk

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674531/17061052
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 101

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1127	105	22.1.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

Grefsenplatåets Byggeselskap A/S
v/Adv. Harald Strøm, Møllergt. 43, Oslo 1.

1127

22 JAN. 1970

ERKLÆRING
18/11.69.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kikkutveien 75 gnr. 117+508+530 bnr. ~~117~~ i Oslo.

~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kikkutveien utvides til reguleringslinjen langs ~~eiendommen.~~
De private veier inne på området opparbeides i henhold til reguleringen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/11 19 69

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S.

Hansen Strøm

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

Oslo, den 13/1 1970

Ingrid Olafsbye. Ellen Blichfeldt

O.V.V. bl. 5b. 1000. Andvord. 8966/67.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674651/17065249
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 4

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3950	105	1.3.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

Nettstasjon nr. 3588
Sandakerveien 3 E
Grefsenplatået

1 MARS 1971

3950

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens 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 atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/11.70.

Eier: Ellen Blichfeldt
Ingrid Olafsbye

Fester: GEEFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
Harald Strøm R. Løcken K.A. Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes.

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-

Oslo Lysverker 1/3 1971
BJØRN TVINDE
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674652/17065254
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 3

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12098	105	9.7.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

Rettkopi bekreftes

NG

Nettstasjon nr. 3619
Sandtakveien v/nr. 1

Stempelmrk. Kr. 5,-
Gassert den 9/7 71 OL

1208

9 JULI 1971

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens 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 atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/6 1971

Eier: Ingrid Olafsbye
Ellen Bliohfeldt

Fester: A/S GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP
Harald Strøm — Sverre Soldal
K.A. Hansen — R. Løcken

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 9/7 1971
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens rikighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674655/17065269
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 2

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2505	105	5.2.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	277

[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 08.00 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

Stemplet for kr. 180,–
den 5.2.74 av byskriveren

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A.S

2505

Kjøpekontrakt av 23/11. 71 st. for 1 000,–
Tass 15/12 71 av Strøm og Flod.
Trsp. dat 21/4. 72 st. for 1000,–
den 18/5 72.

5 FEB. 1974

SKJØTE

Grefsenplatået Byggeselskap A/S bekrefter med dette å ha overdratt til

Bjørn Andersen og Sissel Johansen

Seksjon nr. 277 under gnr. 75, bnr. 117, i Oslo.

1. Seksjonen består av leilighet nr. 277 (ca. 62,5 m²), overdekket parkeringsplass nr. 277, bod nr. 227, samt 19/10290 ideelle deler av fellesrom og grunnen.
   Bebyggelsen er overdratt fri for pengeheftelser. Seksjonen er overtatt i den stand den er ved overtakelsen i samsvar med avgitt overtakelseserklæring. Inntil hele byggeprosjektet er ferdig, har selgeren rett til å disponere over ikke ferdigstilte fellesrom.

2. Den ideelle delen av grunnen er påheftet en pantobligasjon, stor kr. 4.616,13. Pantegjelden avdras og forrentes ved de løpende felles omkostninger.
   Selgeren disponerer over den ubebyggede del av grunnen, inntil hele byggeprosjektet er ferdig.
   Byggeprosjektet er ikke ferdig før selgeren har satt i stand tomten som planlagt. Kjøperen skal fra han flytter inn ha fri og opparbeidet adgang til inngangsparti og garasje.

3. Seksjonen kan ikke deles ved overdragelse eller pantsettelse.

4. Kjøperen har det innvendige vedlikehold av sin seksjon og plikter å holde denne i forsvarlig stand. Alt øvrig vedlikehold besørges av selgeren på fellesskapets vegne. Selgeren påser også at det felles tomteareal holdes i stand.

5. Til dekning av eiendommens administrasjon, drift og vedlikehold m.v. betaler kjøperen et beløp som foreløpig er stipulert til kr. 158,50 pr. måned.
   Beløpet skal betales ukrevet og forskuddsvis den 1. i hver måned til det betalingssted som byggeselskapet oppgir.

Ett kopi bekreftes

Omkostningene skal reguleres i samsvar med de faktiske utgifter. Det skal gis varsel til kjøperne med minst en måneds frist før eventuell forhøyelse trer i kraft.

6. Selgeren har rett til å kontrollere at vedlikeholdet av seksjonen er forsvarlig.
   Kjøperen må rette seg etter husordenen og de regler som gjelder for eiendommens drift.
   Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade kan byggeselskapets styre foreta bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, f.eks. markiser o.l.

7. Seksjonen med tilliggende rettigheter og forpliktelser kan fritt disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte. Salg skal skje gjennom forretningsføreren. Om fremleie skal det gis melding til forretningsføreren.

8. Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett hun/han etter norsk lov måtte ha i forhold til de øvrige kjøpere av seksjoner, og kan heller ikke kreve fellesskapet oppløst.

9. Eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretningsfører. Seksjonseierne har rett til å utpeke en kontaktmann som deltar i styremøter hvor saker som angår den felles drift blir behandlet. Det skal holdes møte med seksjonseierne når styret i byggeselskapet finner det ønskelig eller når det kreves av minst ⅓ av seksjonseierne. Seksjonseierne har plikt til å være medlem av den seksjonseierforening (velforening) som forutsettes stiftet.

10. Oslo skal være verneting i alle tvister som måtte oppstå mellom kjøperen og selgeren i forbindelse med dette kontraktsforholdet.

11. Kjøpesummen, kr. 122.231,93, er avgjort på omforente måte.

Oslo, den 4. januar 1974.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

A. Svabak [illegible]

Jeg/vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 4. januar 1974.

[illegible] advokat

Avskriftens riktighet bekreftes!

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674654/17065264
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 1

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11950	105	13.7.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	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 08.00 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

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

11950

13 JULI 1972

ERKLÆRING.

Gnr. 75/117

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S, erklærer å ville oppbeide adkomstvei til eiendommen som vist på vedlagte skisse. Oppsetting av gjerder og porter, vedlikehold av adkomstveien, gjerder og intervedlikehold, skal bekostes av oss. Denne adkomstvei er midlertidig.

Denne erklæring kan ikke avlyses på eiendommen uten med samtykke av Oslo Kommune, Vegvesenet.

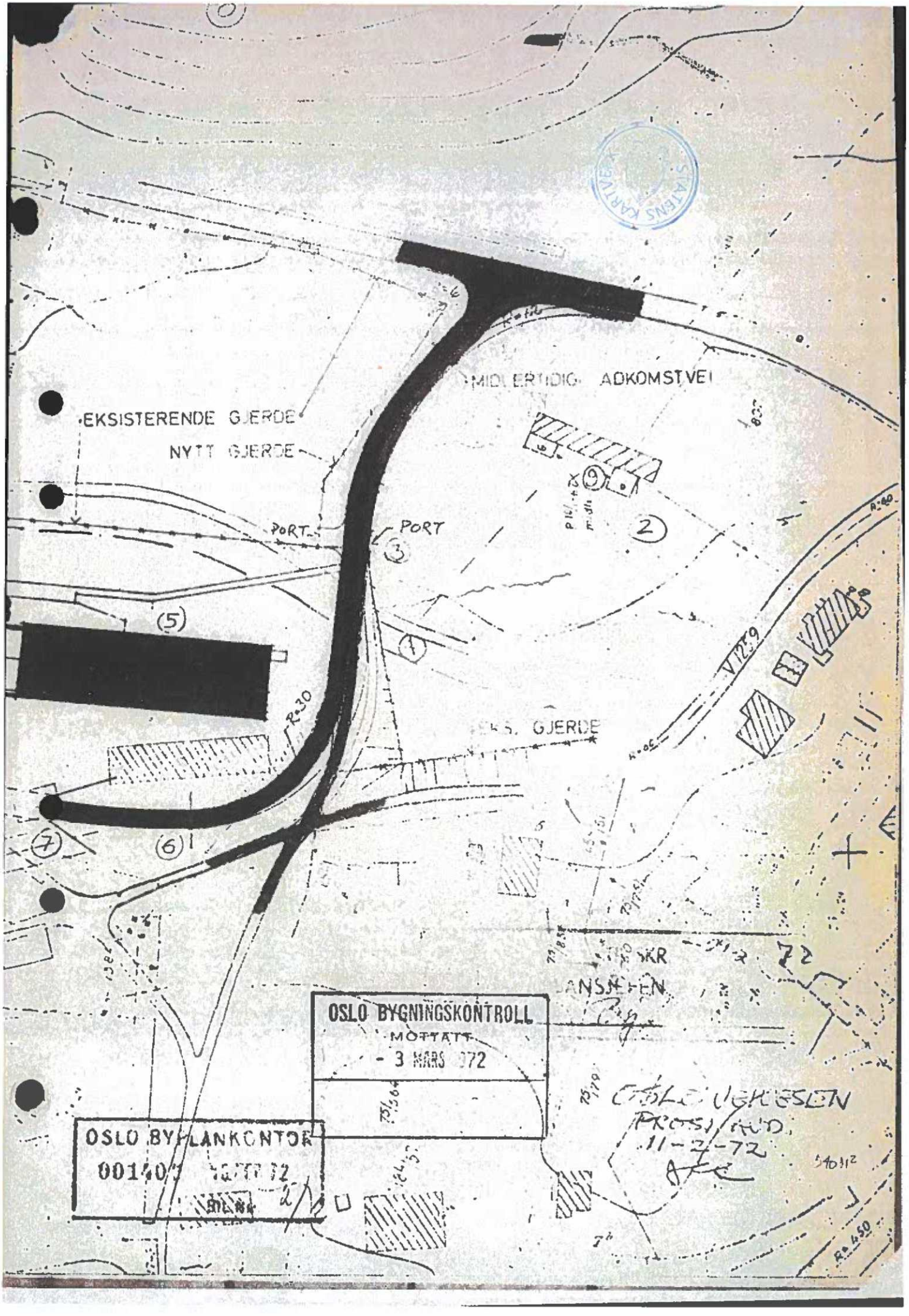
Vedlagte skisse fra Oslo Veivesen er datert 11.2.1972.

Oslo, den 7. juli 1972.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

RS


MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI
EKSISTERENDE GJERDE
NYTT GJERDE
PORT
PORT
GJERDE
R=30
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MARS 1972
OSLO BYPLANKONTOR
11-2-72

Oslo

Utskriftsdato: 01.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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: 01.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/117/0/60 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 12E 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Beldring Nicolay M Grefsenkollveien 12e 0490 OSLO
Eiernavn:	Beldring Nicolay M

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.

Grefsenkollveien 12E

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.4 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 4.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	5 min 0.4 km	
Grefsenplatået Linje 11, 12	10 min 0.9 km	
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.7 km	
Storo Linje 4, 5	6 min 2.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.3 km	

BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 64 barn	2 min 0.2 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 38 barn	4 min 0.3 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	8 min
Spar Kjelsås	8 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	22 min
Boots apotek Årvoll	21 min
Storo Vinmonopol	6 min

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	4 min
Myrerfeltet	9 min
EVO Årvoll	21 min
Stadion Fysio/Treningssenter	4 min

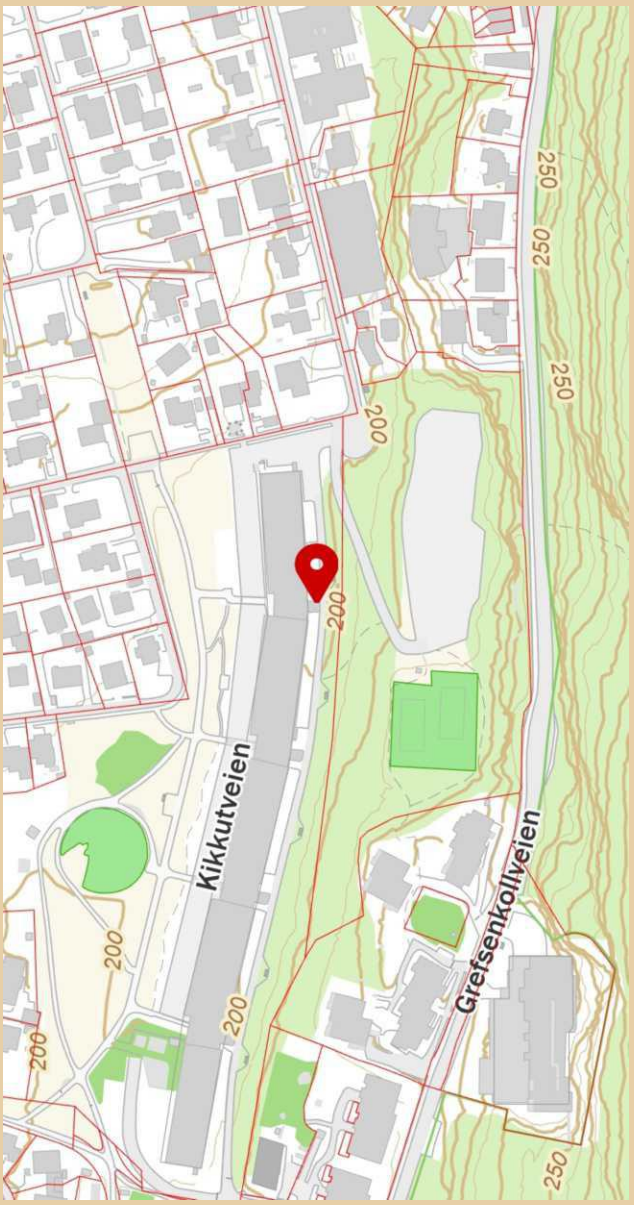
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenkollveien 12E, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 117, Snr. 60, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

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.
