PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 21

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

Bygningsteknisk gjennomgang

GREFSENKOLLVEIEN 21, 0490 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 13 Seksjon: 79
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	07/05/2026
Utskriftsdato:	13/08/2026
Oppdragsnummer:	99475
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1.etasje.

Gjennomgående leilighet i 9. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard, fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

– Slipt parkettoverflater.

2021:

– Skiftet VVB.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2026:

– Utbedring av ventilasjonsanlegg.

2025:
– Ny garasjeport.

2023/2024:
– Malt fasade og vinduer.
– Utbedring av nedre del av fasader på gavlvegger.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 9. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 9. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 9. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 9. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tom Berner Sundar
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Tom Berner Sundar , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 13 Seksjon: 79
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	115/6867
Hjemmelshaver:	Tom Berner Sundar
Adresse:	Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/07/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1.etasje	0	5	0	0
9. etasje	115	0	0	16
Sum bolig:	115	5	0	16
Sum BRA:	120			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1.etasje		Ekstern bod	
9. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist faktura for innstallasjon av ny automatisk vannstopper, tilsendt fra Rørleggervakta AS, og datert 16.07.2026.
Dokumentasjon for oppgraderinger utført i regi av sameiet, foreligger hos styret.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2013.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det bemerkes at vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeåret. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bemerkes at ytterdører nærmer seg halvparten av forventet levetid, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/,jøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 16 m². Tremmer på betongdekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 120 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2021, montert i kjøkkeninnredningen. Uten fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Stoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Luftespalte under dører til bad. For øvrig friskluftsventil på yttervegger.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra HTH
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er ikke komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringen av bygningen. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er merker etter en tidligere vannlekkasje ved kjøkkeninnredningen, samt underliggende ett vindu i stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.- TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer.

Samsvarserklæring signert og datert 06.11.2017 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert taklampe i stue. Montert dimmer for denne og bryter for lampe for lys i kjøkken.

Samsvarserklæring signert og datert 17.04.2007 er fremvist for følgende arbeider:
- Diverse arbeider i leil 9A iht avtale med montør og Tom Sundar.

Samsvarserklæring signert og datert 09.10.2006 er fremvist for følgende arbeider:
- Innstallasjon av elektrisk anlegg ihht tegninger og beskrivelse.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2010.

Tilstandsvurdering: Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 9. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot felles gang og naboleilighet. Det er utført fuktsøk på overflater, uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 9. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsonen vender mot kjøkkeninnredning. Erfaringsmessig kan det være skjult røropplegg i slike konstruksjoner, og hulltaking kan medføre risiko for skade på tekniske installasjoner. Det er utført fuktsøk på overflater, uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260079
Addresse	Grefsenkollveien 21		
Postnr.	0490	Sted	OSLO
Selgers navn	Tom Berner Sundar		

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?

12/2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6680555

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Etter overtakelse ble det i 2007 installert down-lights (halogen) i begge bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med spsesifisering

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:

Byttet varmtvannsbereder (Hølax) i november 2021 etter lekkasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaderapport fra Frøyland Bygg Skade (vedlagt)Div epost-korrespondanse med Rørleggervakta

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

VVB (Hølax) ble skiftet ut i 2021 pga. lekkasje. I den forbindelse kontroll.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Juni 2026 ble takdekket på blokka byttet ut pga. slitasje. Gjort utbedringer å sikre taket ved å montere sikkerhetsrekkverk, vaiersikring og anhukerpunkt.

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

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

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

Se pkt. 11

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:

Kontakt styret for sameiet

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitering og maling av blokkens ytre fasader ble gjort i 2023

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:

Kontakt styret for sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Infratek Elsikkerhet, 27.1.2010: Dokument tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

En ventilasjons vifte på taket av blokken ble skiftet ut i mai 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontakt styret

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontakt styret

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontakt styret

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

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

Oppgi type rapport:

Kfr. pkt. 8 i avsnittet om VA: Byttet varmtvannsbereder (Hølax) i november 2021 etter lekkasje

Er forholdet utbedret?

Byttet varmtvannsbereder (Hølax) i november 2021 etter lekkasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kontakt styret

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

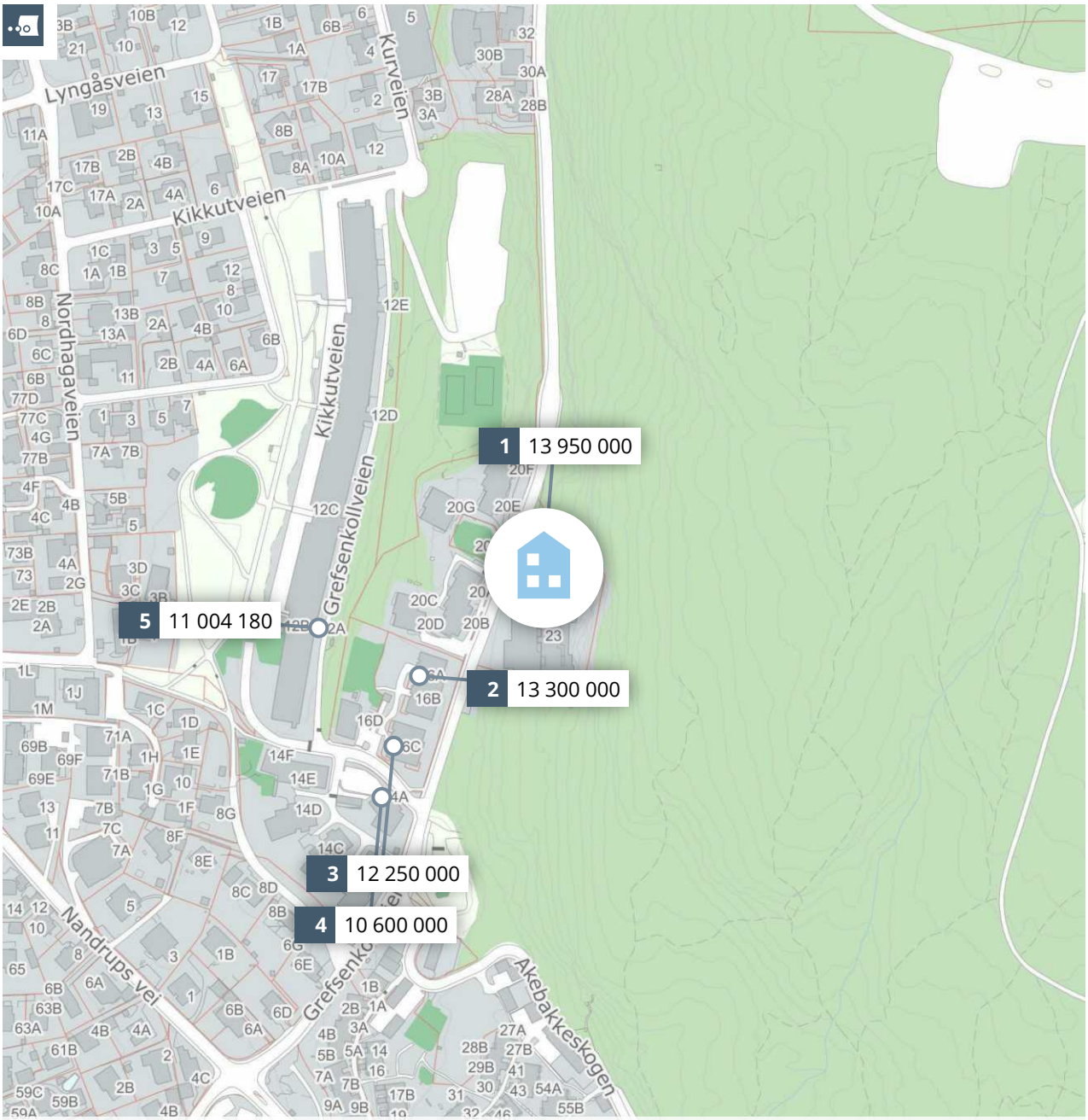
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.07.2026

Signert av *Tom Berner Sundar*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 21.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 75 BNR 13 FNR 0 SNR 79 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

12 300 000

0	12 300 000	107 895
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 918
Formue	21 817
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenkollveien 21 115 m² 2006 8. etg 3 sov	19.08.2025	13 950 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**121 304**
2	Grefsenkollveien 16 A 120 m² 2011 7. etg 3 sov	11.06.2025	11 700 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**110 833**
3	Grefsenkollveien 16 C 115 m² 2011 5. etg 4 sov	20.10.2025	12 500 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**106 522**
4	Grefsenkollveien 14 A 99 m² 2009 4. etg 2 sov	12.05.2026	10 890 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**107 071**
5	Grefsenkollveien 12 A 114 m² 1974 8. etg 5 sov	22.06.2026	10 500 000	**10 700 000**	304 180	11 004 180	**96 528**

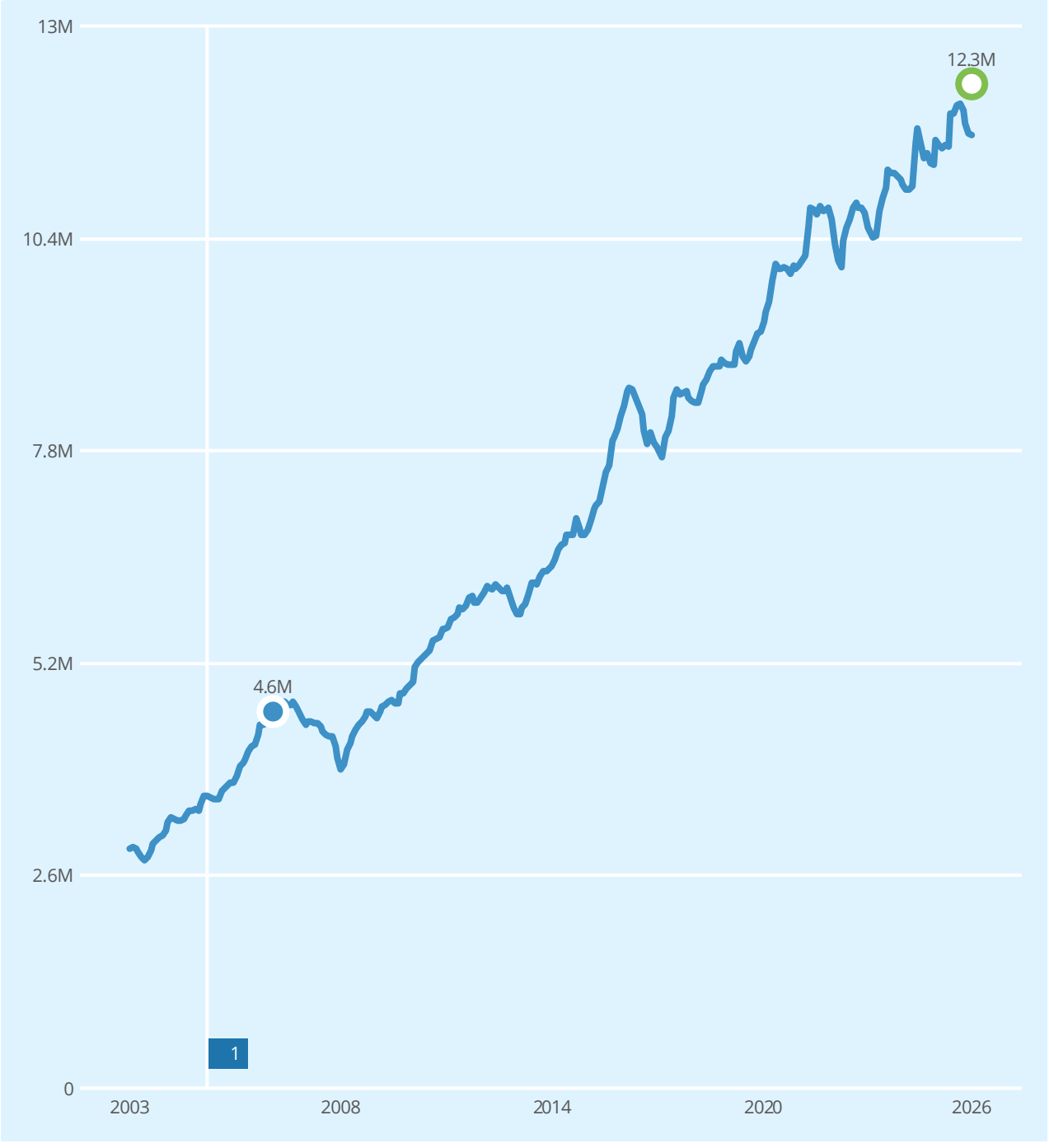
Endeleilighet i 9 etasje på ca. 115 kvm med stor balkong med fantastisk utsikt mot Maridalen, Holmenkollen og Oslofjorden. Leiligheten har 3 soverom, to bad og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Leiligheten har generelt lite slitasje og det medfølger også en parkeringsplass med heisadkomst. Ingen fellesgjeld.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.01.2007		30.01.2007	-	4 600 000	-	4 600 000

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

10.9M
10.6M
10 186 000 Prisantydning i snitt
10.0M
9.7M
9.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6.8M
6 771 000 Prisantydning i snitt
6 742 000 Salgspris i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.8% under prisantydning

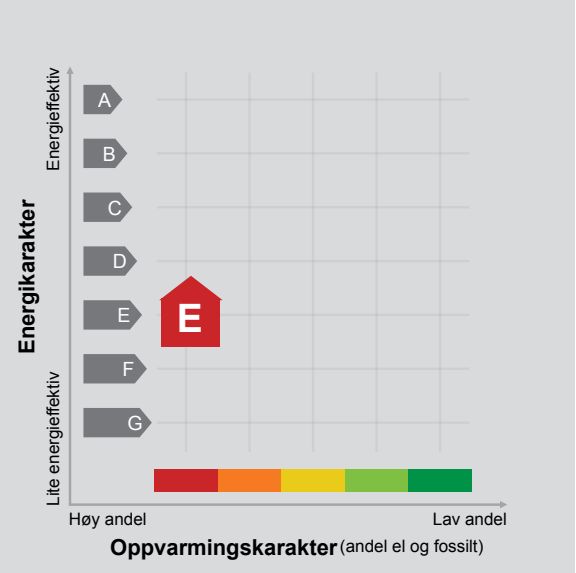
Analyse m²-priser

107 895 Grefsenkollveien 21
Totalpris 12 300 000
106 122 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

93 417 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 21
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	79
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81777934
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2025-230825
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenkollveien 21	81777934	H0902	79	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	71 m²
Areal tak	100 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	271 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	185,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.2.2019

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 061 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 061 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 061 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 061 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Deres ref.: 40260079 . Vår ref.: 5754-1-079 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grefsentoppen Boligsameie
Organisasjonsnr:	990895074
Seksjonseier:	Sundar, Tom Berner
Medeier:	
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	75
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93458413.
- 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 85 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K1 og 4 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2. Disse er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. For de som har garasjeplass/biloppstillingsplass, følger denne leiligheten, men den kan også selges separat innen sameiet (månedlig leie kr 178,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Jfr. vedtektene § 6 og § 21. Retten til biloppstillingsplass er ikke tinglyst noe sted. Det er kun vedtektene som regulerer det rettslige og forretningsførers arkiver som regulerer eierskap, som gir noen form for rettsvern rundt ervervet av biloppstillingsplass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for biloppstillingsplass/garasjeplass etter gjeldende satser. Gjelder ved separat salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 719,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV Riks TV	369,00	
Felleskostnader	5 116,40	
Internett OpenNet	234,00	

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:	865,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 817,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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/Ingunn Langøy Roald, e-post: grefsentoppen@styrerommet.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. 5754
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5754

Hvordan deltar du digitalt?

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

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom dette og og deltar på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

Forslag til vedtak
Ingunn Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår følgende til å signere protokollen: Anne Margrethe Viken og Per Nordby

Forslag til vedtak
Anne Margrethe Viken og Per Nordby 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Styrets rapport Grefsentoppen 2026.pdf
2. 5754 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5754 Grefsentoppen Boligsameie.pdf

Sak 5

RiksTV

Forslag fremmet av:
Simen Nordgren Johannessen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt år nye muligheter for å kvitte seg med unødvendige faste kostnader.

Styrets innstilling
Sameiet har i dag en fellesavtale med RiksTV (Basis, over 50 kanaler).
Kostnaden er 369 kr per måned per seksjon og betales via felleskostnadene. Pakken selges ikke lenger til nye kunder, men beholdes så lenge fellesavtalen består.

Dersom avtalen sies opp, må den enkelte beboer selv tegne og betale for TV-abonnement dersom man ønsker dette.

RiksTV har opplyst følgende priser ved individuell bestilling:

- **RiksPakken:** 599 kr/mnd i 12 mnd, deretter 939 kr/mnd
- **StrømmePakken:** 429 kr/mnd i 12 mnd, deretter 629 kr/mnd
- **SportsPakken:** 429 kr/mnd i 12 mnd, deretter 629 kr/mnd
- **FleksiPakken:** 379 kr/mnd i 12 mnd, deretter 529 kr/mnd

RiksTV gir 100 kr i fast månedlig rabatt fra år 2 ved individuell avtale. Selv med denne rabatten vil ordinær pris etter kampanjeperioden være betydelig høyere enn dagens 369 kr per måned.

Eksisterende utstyr/Smart-TV/app kan fortsatt benyttes ved individuell avtale.

Styret vurderer at dagens fellesavtale gir en lavere og mer forutsigbar kostnad enn individuelle abonnementer.

Forslag til vedtak

I året 2026 så bør hver enkelt husstand selv få ha den rett til å velge bort et Tv tilbud som mange ikke bruker . Dette er over 4000 kr i året hvis jeg husker riktig . Jeg respekterer jo at folket vil se på tv men jeg vil helst slippe å betale .

Mvh Simen J

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Styrets innstilling

Styrearbeidet innebærer et betydelig ansvar og flere hundre timers arbeid hvert år. Styret utfører også en rekke oppgaver selv for å holde kostnadene nede, blant annet knyttet til vaktmestertjenester, skjøtsel av grøntområdene og ledelse av større rehabiliteringsprosjekter.

Styrehonoraret har stått uendret på 202 000 kroner i syv år og har ikke blitt KPI-justert i perioden. Samlet prisvekst i disse årene har vært om lag 25–30 prosent. Med tilsvarende justering ville honoraret i dag ligget rundt 255 000–260 000 kroner.

Styret foreslår på denne bakgrunn å øke honoraret med 18 000 kroner, til totalt 220 000 kroner per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av fire styremedlemmer og én styreleder. Mariann Tveitbråten er på valg i år. Det kom ingen forslag til kandidater via Vibbo innen fristen.

Valgkomiteen vurderer at styret fungerer godt og innstiller Mariann Tveitbråten til gjenvalg for to nye år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Tveitbråten

  Kandidaten bidrar godt i styret, og er motivert for en ny periode

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Grefsentoppen-2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE



Styret legger med dette frem årsrapport for perioden 01.04.2025 – 19.03.2026. Rapporten gir en oversikt over sameiets økonomi, vedlikehold, styrets arbeid og øvrige forhold av betydning for driften. Regnskapstallene gjelder kalenderåret 2025.

1. STYRET OG STYRETS ARBEID

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Ingunn Roald
- Styremedlemmer: Inger Lise Henriksen, Torgeir Knutsen, Mariann Tveitbråten og Trine Andresen Vik

Valgkomité: Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald

Generelle opplysninger

Grefsentoppen Boligsameie består av 88 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 895 074 og ligger i bydel Nordre Aker, Oslo kommune (gnr. 75, bnr. 13).

Styremøter

Det er avholdt syv styremøter og ett regnskapsmøte i perioden. I tillegg behandles løpende saker via e-post og Vibbo. Nedenfor omtales de viktigste sakene som har vært behandlet. Øvrig informasjon finnes i Vibbo.

2. ØKONOMI

Sameiets årsregnskap for 2025 viser følgende nøkkeltall:

- Inntekter: kr 4 399 615
- Utgifter: kr 4 117 518
- Resultat: kr 333 638 (287 000 bedre enn budsjett)
- Egenkapital per 31.12.2025: 1 299 318

Felleskostnadene ble justert med 4 % i 2026 for å møte forventede vedlikeholdskostnader og redusere behovet for fremtidig låneopptak. Felleskostnadene fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Styret vurderer sameiets økonomi som solid, men peker på at kommende utskifting av tak og sikring av fjellveggen vil medføre betydelige investeringer. Vi konkurranseutsetter avtalene jevnlig og følger opp alle leverandører tett.

3. VEDLIKEHOLD

I løpet av året er følgende tiltak gjennomført:

Heis
Heisen i nr. 21 er oppgradert med ny drivmodul (motor) og oppdatert programvare. Oppgraderingen var nødvendig etter hyppige driftsstans. Denne heisen er dimensjonert for syketransport og er derfor særlig viktig for beboerne.

Fjellveggen
Det er gjennomført omfattende vedlikehold av fjellveggen. Tiltak utføres normalt med ca. fem års intervall, men ble i år fremskyndet etter anbefaling fra Norconsult. Arbeidet er utført av Nordisk Fjellsikring.

Underveis ble det anbefalt en utvidelse av tiltakene, og budsjettrammen ble derfor justert. Arbeidet videreføres i 2026. Ifølge fagkyndige foreligger det ikke rasfare.

Spyling og drenering
Det er gjennomført spyling av rør i garasje og uteområder for å sikre god avrenning fra platå og bygning.

Energibesparende tiltak
Det er installert LED-belysning i fellesarealene. I 2026 vil også bod gangene oppgraderes. To defekte varmelamper er erstattet.

Vann i garasje
Styret har fulgt opp utfordringer med vann i garasjen, særlig i perioder med mye snø. Sameiet disponerer gulvmaskin for fjerning av vann, og flere beboere har fått opplæring i bruk av denne.

Uteområder
Sameiet har avtale med Karlsen Vaktmestertjenester om snømåking og plenklipping. Hekk og skråninger vedlikeholdes av Facilitec. Styret ivaretar gjødsling, vanning og beplantning for å holde kostnadene nede.

Øvrig vedlikehold
Styret håndterer løpende vedlikehold, inkludert utskifting av låsekasser og mindre reparasjoner i bygget.

4. FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Gjensidige (polisenummer 93458413).

Følgende saker har vært meldt i perioden:

- Vanninntrengning fra tak i leilighet i 10. etasje (pågående arbeid)
- Vannskade fra eldre varmtvannsbereder i 1. etasje
- Brannskade i leilighet i 3. etasje etter branntilløp

Sameiets forsikring ble benyttet i alle sakene. To av sakene er avsluttet, mens taklekkasjen fortsatt følges opp.

5. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Gjennomførte tiltak:

- Årlig brannkontroll ved Eutronica Fire & Security inkludert testing av varslingsanlegg
- Ingeniørgeologisk vurdering av fjellveggen, med etterfølgende droneinspeksjon av Norconsult
- Rensing av sikring av fjellveggen
- Vintervedlikehold (snømåking og strøing)
- Informasjon til beboere (i postkassene) om vedlikehold
- Oppgradering av den største heisen for trygg transport
- Utvidet avtalen med Pelias for forebygging av skadedyr

6. DRIFT OG ADMINISTRASJON

OBOS er sameiets forretningsfører og bistår med regnskap, økonomi og gode digitale løsninger (Vibbo og Styrerommet).

Sameiet har avtaler med en rekke leverandører innen renhold, grøntstell, tekniske anlegg, heis, ventilasjon, tak, skadedyrkontroll m.m.

7. SOSIALE TILTAK

- Det blir dugnad i mai, med pizza og hyggelig sosialt samvær etterpå
- I 2026 fyller sameiet 20 år. Styret ønsker å markere jubileet med en enkel og hyggelig feiring for beboerne.

8. PLANER FOR KOMMENDE ÅR

Styret vil prioritere:

- Ferdigstillelse av sikring av fjellveggen
- Utskifting av tak (planlagt vår/sommer)
- LED lys i bodkorridorer for lavere energikostnader og bedre lys
- Vurdering av vedlikehold rør (avløp, vann og ventilasjon)
- Oppfølging av tekniske anlegg og vedlikehold

9. OPPSUMMERING

Det siste året har vært preget av både løpende drift og større vedlikeholdstiltak. Styret har hatt søkelys på sikkerhet, teknisk oppfølging og økonomisk bærekraft, slik at vi kan sikre en stabil og forutsigbar utvikling av sameiet.

Grefsentoppen er et sameie med snart 20 års historie. Det innebærer at vi må arbeide planmessig og langsiktig med vedlikehold, samtidig som vi tar vare på det gode bomiljøet vi har.

Styret vil takke beboerne for samarbeid, innspill og engasjement gjennom året.

Til slutt vil vi oppfordre alle til å bruke Vibbo for effektiv kommunikasjon.

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990895074, KLIENTNR. 5754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 213 336	3 890 868	4 162 000	4 382 000
Ladeinntekter elbil		175 879	298 883	200 000	180 000
Andre inntekter	3	10 400	29 675	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 399 615**	**4 219 426**	**4 362 000**	**4 562 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 477	-28 982	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-202 000	-202 000	-202 000	-202 000
Revisjonshonorar	6	-15 327	-9 411	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-168 395	-160 700	-169 000	-176 605
Konsulenthonorar		-203 979	-16 138	-140 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 288 833	-1 152 591	-1 232 000	-1 227 600
Forsikringer		-415 935	-395 449	-409 000	-458 080
Kommunale avgifter	8	-421 184	-531 156	-603 000	-632 850
Energi/fyring	9	-384 851	-448 178	-480 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 660	-595 634	-580 000	-597 400
Andre driftskostnader	10	-356 877	-415 240	-466 000	-470 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 117 518**	**-3 955 479**	**-4 320 000**	**-4 244 665**
DRIFTSRESULTAT		**282 097**	**263 947**	**42 000**	**317 335**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 541	21 508	5 000	5 000
Finanskostnader		0	-48	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**51 541**	**21 460**	**5 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**333 638**	**285 407**	**47 000**	**322 335**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		333 638	285 407		

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990895074, KLIENTNR. 5754

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		723	3 011
Forskuddsbetalte kostnader		50 323	29 824
Andre kortsiktige fordringer	13	175 879	50 048
Driftskonto OBOS-banken		700 884	811 712
Sparekonto OBOS-banken		77 347	74 740
Sparekonto OBOS-banken II		437 115	422 382
SUM OMLØPSMIDLER		**1 442 271**	**1 391 717**
SUM EIENDELER		**1 442 272**	**1 391 718**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 299 318	965 680
SUM EGENKAPITAL		**1 299 318**	**965 680**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 271	19 610
Leverandørgjeld		89 683	406 428
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 954**	**426 038**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 442 272**	**1 391 718**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Langøy Roald/s/ Mariann Eva Tveitbråten/s/ Inger Lise Henriksen/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/ Trine Andresen Vik/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 390 401
Garasje	214 348
Internett OpenNet	247 104
Riks TV	357 984
MC-Parkering	3 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 213 336**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling forsikring- skadesak fra 2024	10 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 400**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 482
Gaver til ansatte	-2 995
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 477**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-202 000
SUM STYREHONORAR	**-202 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 327
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 327**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-411 570
Malerarbeid	-146 195
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-557 765**
Drift/vedlikehold bygninger	-214 907
Drift/vedlikehold VVS	-23 250
Drift/vedlikehold elektro	-7 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-252 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 670
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 500
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 288 833**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-239 304
Renovasjonsgebyr	-181 880
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-421 184**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-384 851
SUM ENERGI / FYRING	**-384 851**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-38 809
Vaktmestertjenester	-118 020
Renhold ved firmaer	-167 744
Snørydding	-8 571
Andre driftskostnader	-5 815
Trykksaker	-58
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kontorkostnader	-4 791
Porto	-150
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 697
Øreavrunding	-45
Velferdskostnader	-4 686
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-356 877**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 448
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	362
Andre renteinntekter	3 201
SUM FINANSINNTEKTER	**51 541**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter Elbil	175 879
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**175 879**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PBS5G-LYSBG-AUYS1-V16S3-IUWM7-DC0UG

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-19 12:53:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PB5SG-LYSBG-AUYS1-V16S3-IUWM7-DC0UG

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.

Valg av tillitsvalgte og valgkomite

Valgkomiteen synes at styret fungerer veldig bra. De viser til god økonomistyring, høy aktivitet og bra servicegrad mot beboerne. Styremedlem Mariann Tveitbråten er på valg i år. Hun bidrar bra i styret og ønsker å fortsette en periode til.

Det kom ingen forslag til kandidater til styret via Vibbo innen fristen.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styreleder (ikke på valg):

Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21

B. Styremedlemmer (ikke på valg):

Trine Andresen Vik	Grefsenkollveien 21
Torgeir Foss Knudsen	Grefsenkollveien 23
Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mariann Tveitbråten (gjenvalg)	Grefsenkollveien 21

C. Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingrid Unander
Magne Roald
Knut Erik Grorud

Valgkomiteen, 10. februar 2026

Ingrid Unander, Magne Roald og Knut Erik Grorud

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 19.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.26
Selskapsnummer: 5754 **Selskapsnavn:** GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ingunn Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Margrethe Viken og Per Nordby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 RiksTV

I året 2026 så bør hver enkelt husstand selv få ha den rett til å velge bort et Tv tilbud som mange ikke bruker . Dette er over 4000 kr i året hvis jeg husker riktig . Jeg respekterer jo at folket vil se på tv men jeg vil helst slippe å betale .
Mvh Simen J

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mariann Tveitbråten

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990895074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 22. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår følgende til å signere protokollen: Anne Margrethe Viken og Per Nordby

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Margrethe Viken og Per Nordby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. RiksTV

Fremmet av: Simen Nordgren Johannessen

Nytt år nye muligheter for å kvitte seg med unødvendige faste kostnader.

Styrets innstilling
Sameiet har i dag en fellesavtale med RiksTV (Basis, over 50 kanaler).
Kostnaden er 369 kr per måned per seksjon og betales via felleskostnadene. Pakken selges ikke lenger til nye kunder, men beholdes så lenge fellesavtalen består.

Dersom avtalen sies opp, må den enkelte beboer selv tegne og betale for TV-abonnement dersom man ønsker dette.

RiksTV har opplyst følgende priser ved individuell bestilling:

- **RiksPakken:** 599 kr/mnd i 12 mnd, deretter 939 kr/mnd
- **StrømmePakken:** 429 kr/mnd i 12 mnd, deretter 629 kr/mnd
- **SportsPakken:** 429 kr/mnd i 12 mnd, deretter 629 kr/mnd
- **FleksiPakken:** 379 kr/mnd i 12 mnd, deretter 529 kr/mnd

RiksTV gir 100 kr i fast månedlig rabatt fra år 2 ved individuell avtale. Selv med denne rabatten vil ordinær pris etter kampanjeperioden være betydelig høyere enn dagens 369 kr per måned.

Eksisterende utstyr/Smart-TV/app kan fortsatt benyttes ved individuell avtale.

Styret vurderer at dagens fellesavtale gir en lavere og mer forutsigbar kostnad enn individuelle abonnementer.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Styrets innstilling
Styrearbeidet innebærer et betydelig ansvar og flere hundre timers arbeid hvert år. Styret utfører også en rekke oppgaver selv for å holde kostnadene nede, blant annet knyttet til vaktmestertjenester, skjøtsel av grøntområdene og ledelse av større rehabiliteringsprosjekter.

Styrehonoraret har stått uendret på 202 000 kroner i syv år og har ikke blitt KPI-justert i perioden. Samlet prisvekst i disse årene har vært om lag 25–30 prosent. Med tilsvarende justering ville honoraret i dag ligget rundt 255 000–260 000 kroner.

Styret foreslår på denne bakgrunn å øke honoraret med 18 000 kroner, til totalt 220 000 kroner per år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 220 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av fire styremedlemmer og én styreleder. Mariann Tveitbråten er på valg i år. Det kom ingen forslag til kandidater via Vibbo innen fristen.

Valgkomiteen vurderer at styret fungerer godt og innstiller Mariann Tveitbråten til gjenvalg for to nye år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mariann Tveitbråten (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mariann Tveitbråten

VEDTEKTER
for
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsentoppen Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6
Parkering

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

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning,

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,

3. Valg av styre.

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

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

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

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

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

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

b) Lys og oppvarming av innvendige fellesarealer

c) Drift og vedlikehold av heiser

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Parkeringsanlegget

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

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

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

§ 22
Innglassing av balkonger

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

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

§ 23
Lov om eierseksjoner

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

§ 24
Kameraovervåking

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

Husordensregler for Grefsentoppen boligsameie

Endret på ordinært årsmøtet 23.04.2018

Støy, fest og selskapeligheter

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

Orden

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

Husdyrhold

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

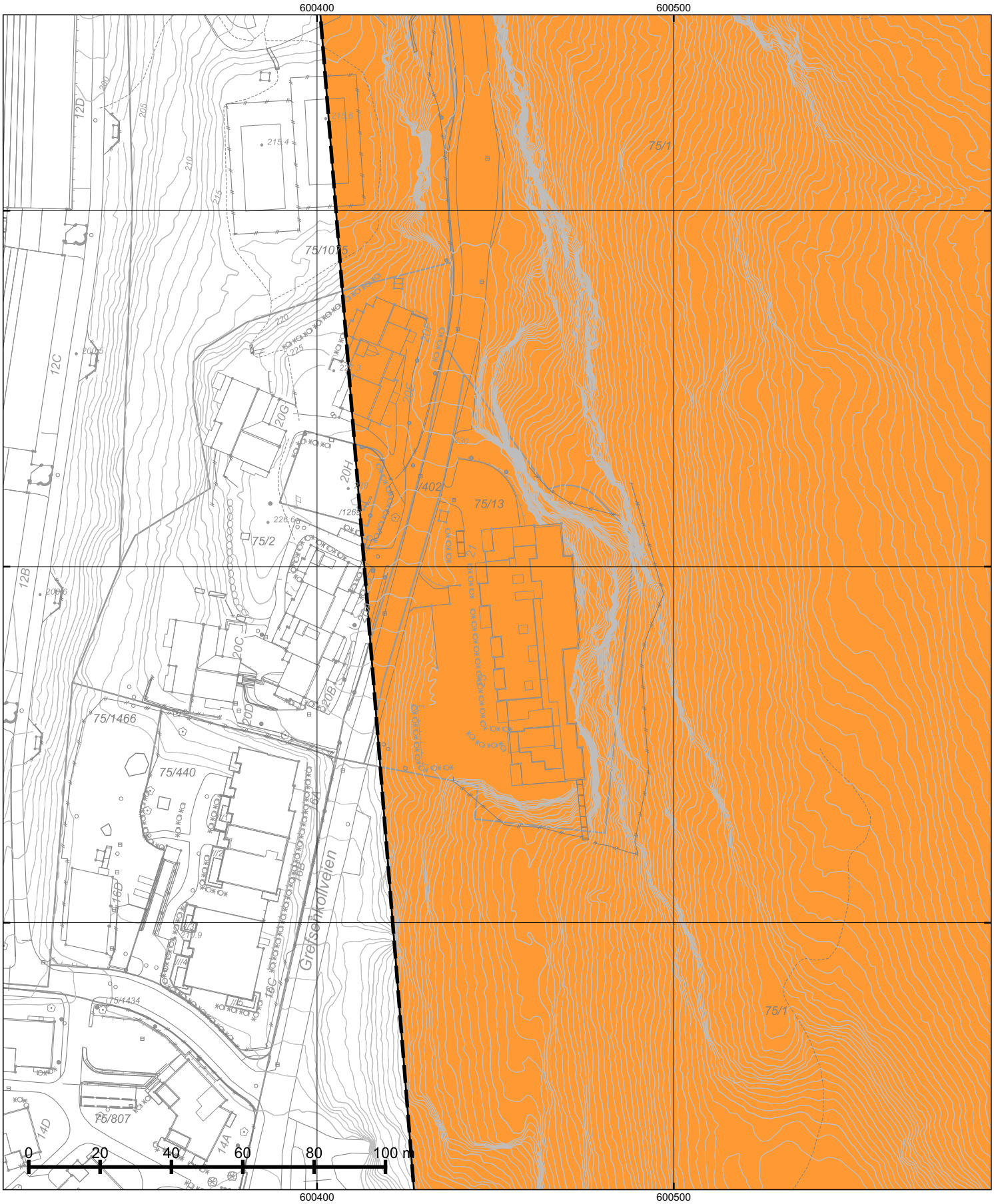
Annet

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

Oppfølging av husordensreglene

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

Grefsentoppen boligsameie, 2008



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

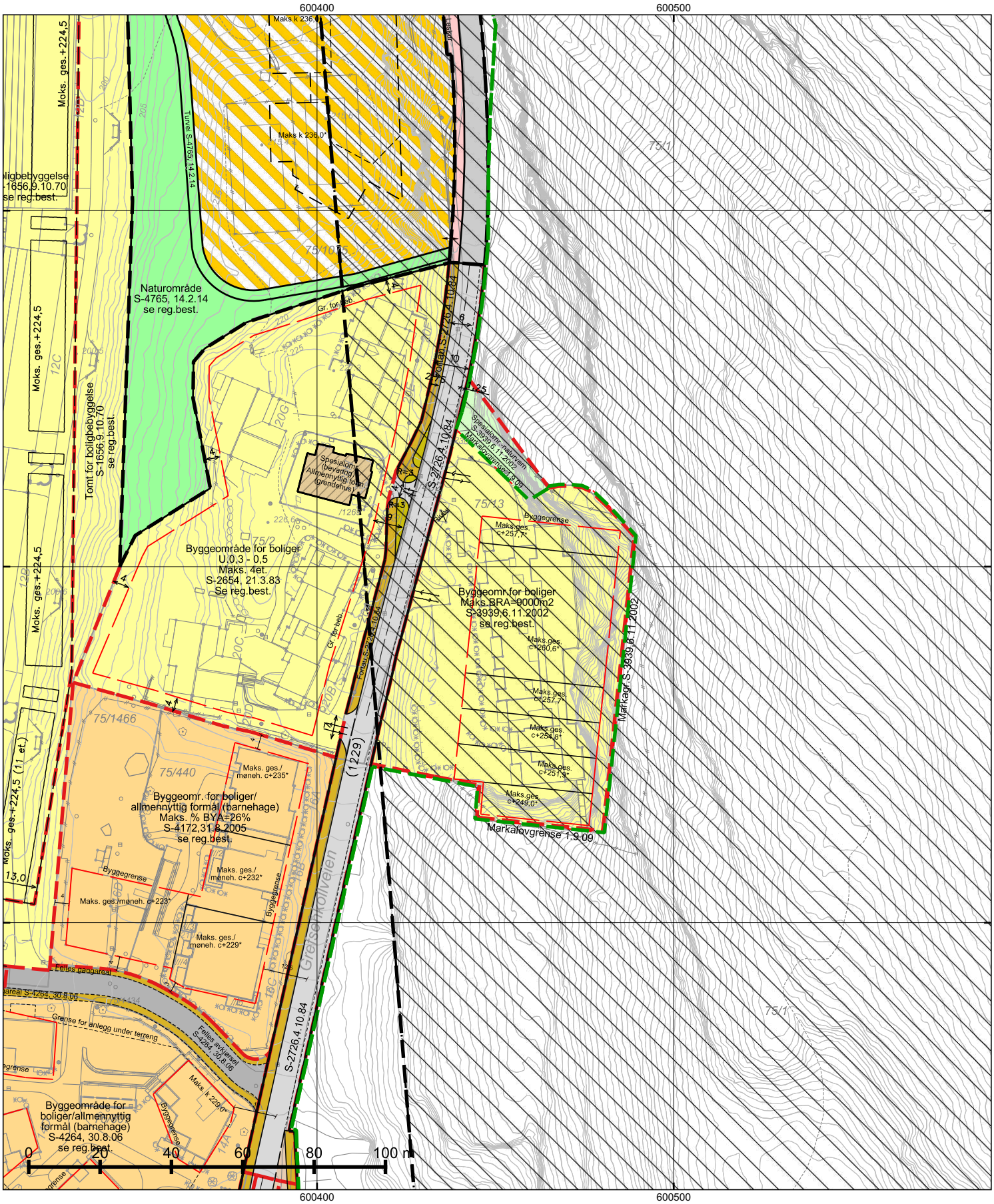
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161347/ 86537605
Adresse: Grefsenkollveien 21
Gnr/Bnr: 75/13

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

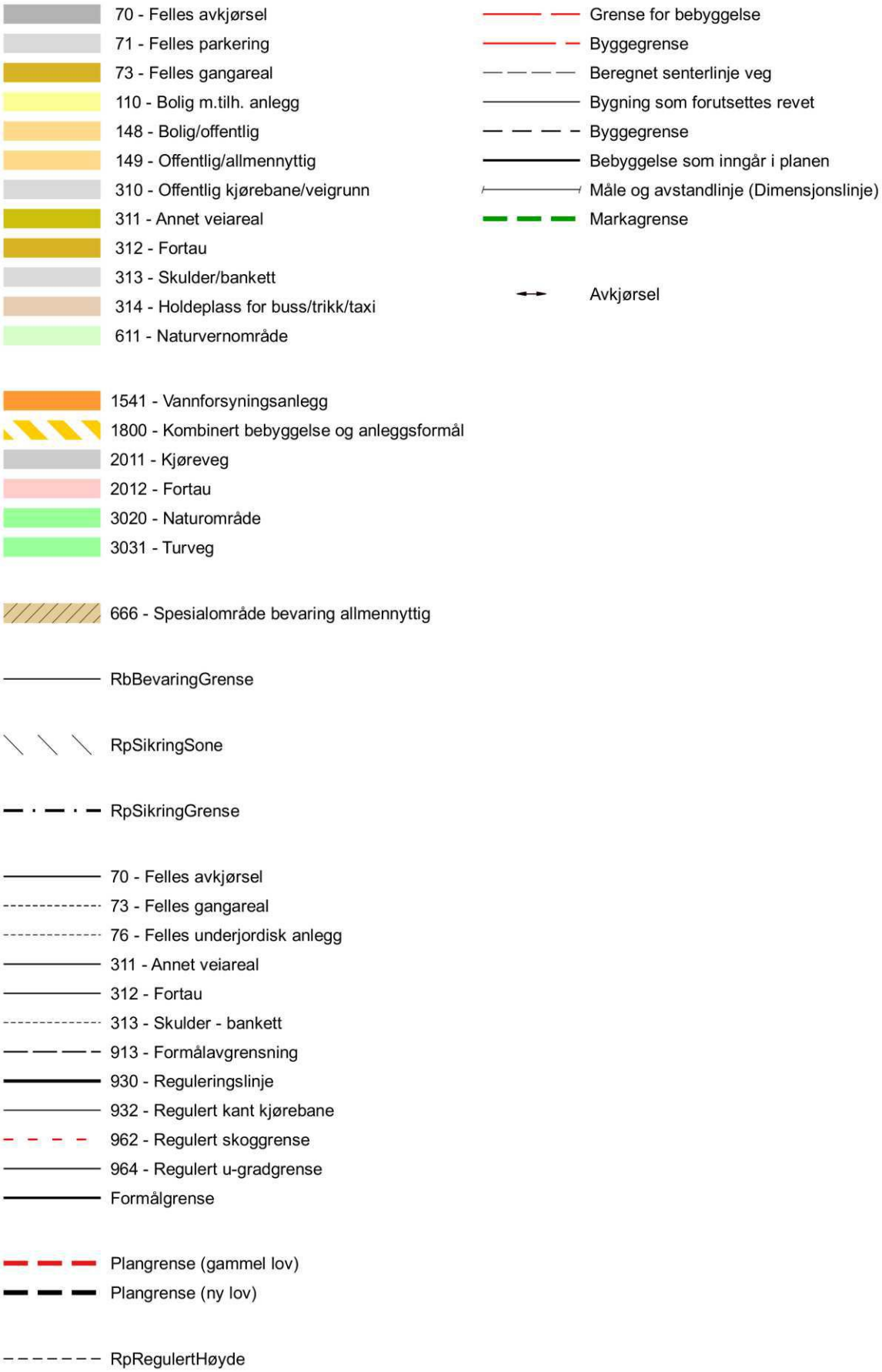
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

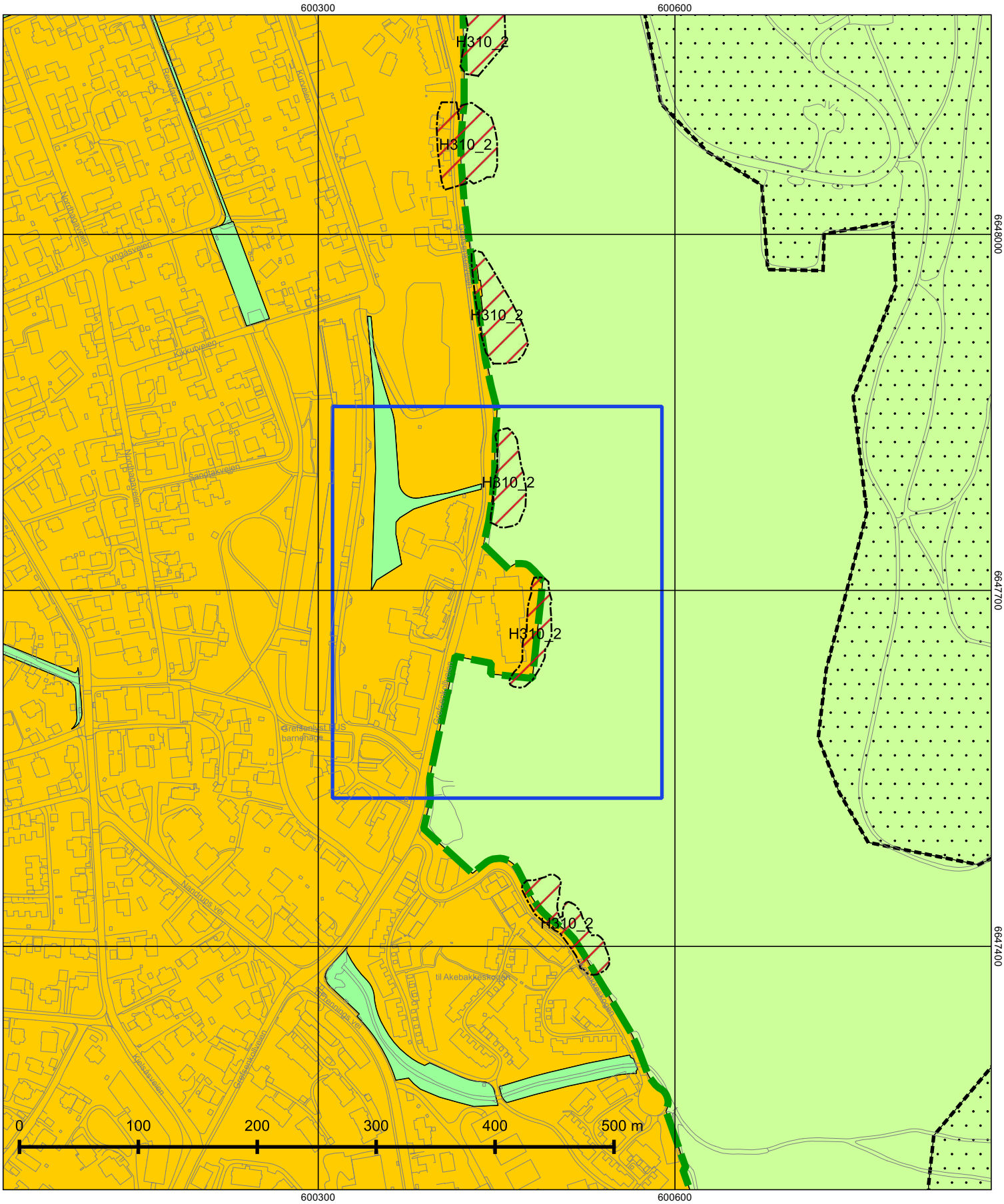
PlottID/Best.nr: 161347/ 86537605
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/13

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161347/86537605
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-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-3939

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Planens omfang

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

§ 2. Området er regulert til følgende delformål

Byggeområde for bolig
Spesialområde for naturvern

§ 3. Formmessige og arkitektoniske intensjoner

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

§ 4. Byggeområde for bolig

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

§ 5. Spesialområde for naturvern

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

§ 6. Atkomst og parkering

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

§ 7. Utomhusplan

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

Oslo

S-2726

Reguleringsplan for del av Grefsenkollveien (vei 1229).

S-2726 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1984
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198402429
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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537605
Deres ref: 9392150

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 13.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 13.

GNR. 75 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.08.1879.

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

5998 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

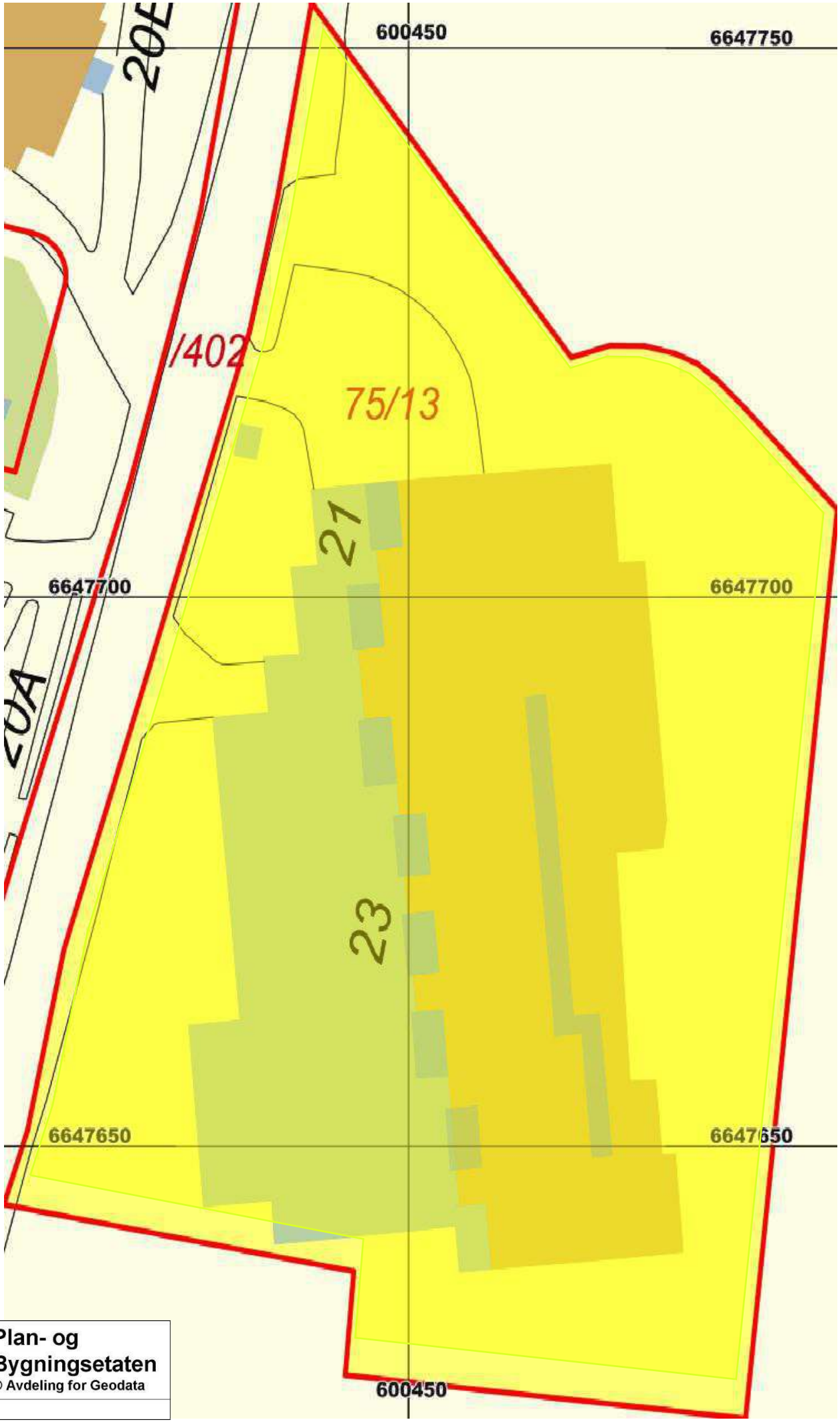
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2006

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

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

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

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

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

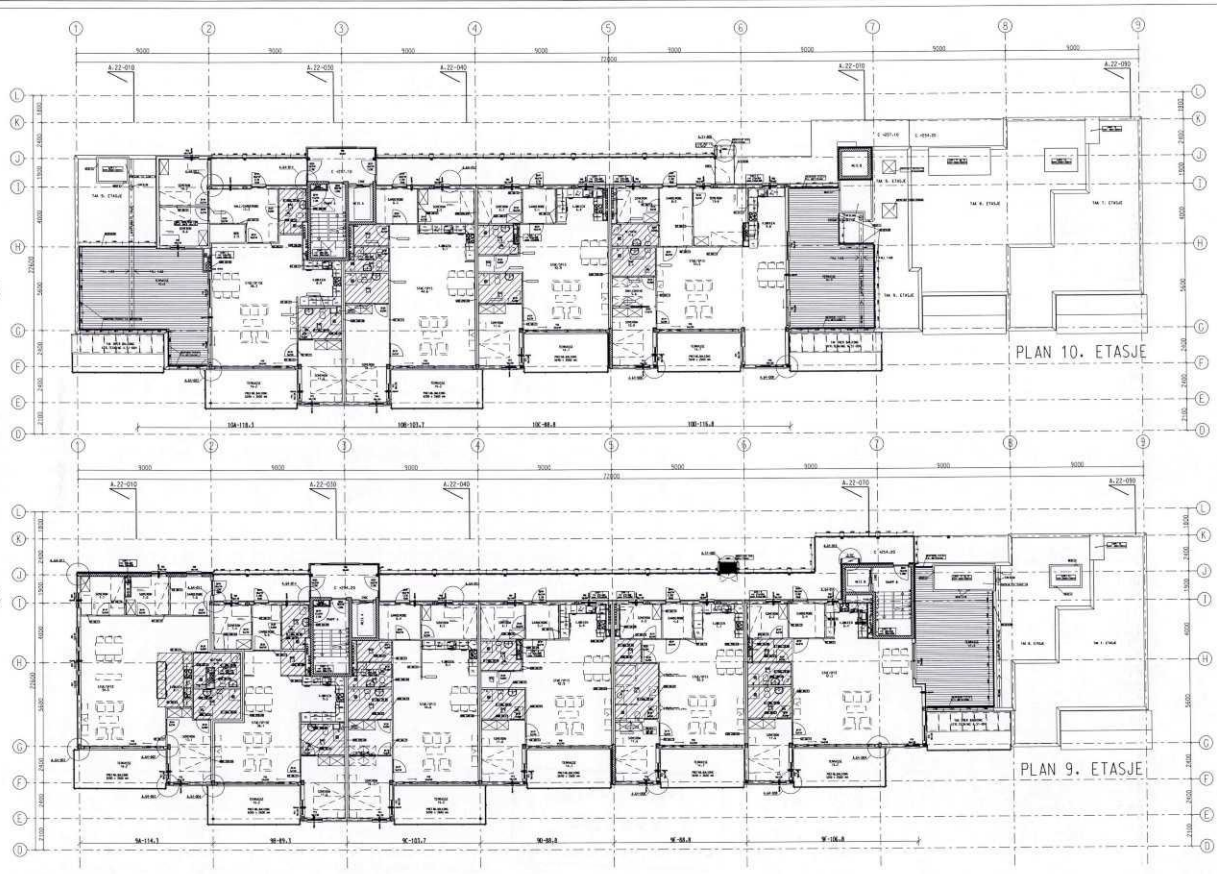
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

PBE-ID: 40/6



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

E-5

ETABLERT: 30.03.05	SKALA: 1/100	ORDRE NR.: A.12-0910
INNHOLD: PLAN 9. og 10. ETASJE		

TIL ENTREPRENØR: NCC BOLIG AS

TOTALENTREPRENØR: NCC CONSTRUCTION AS

PROSJEKT: GREFSENTOPPEN — PROSJEKT NR.: 312130

ProArk AS

PROSJEKT: PLAN 9. og 10. ETASJE

TEGN. STATUS: ENDRING	ENDRING NR.: 05-0210	REVISJON:
ETABLERT: 30.03.05	SKALA: 1/100	TEGNING NR.: A.12-0910

UNDERSØKELSESKOPI

...\Planer\Plot100\a12-0910.dgn 04.12.2006 16:24:33

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

B-Consult AS
Drammensveien 131
0277 OSLO

Dato: 04.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106087-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Halvorsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 21	Eiendom:	75/13
Tiltakshaver:	Grefsentoppen Boligsameie	Adresse:	Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO
Søker:	B-Consult AS	Adresse:	Drammensveien 131, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 21

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2011 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Grefsentoppen Boligsameie, Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.: 79

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 21
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:10.08.2026 kl. 14.44

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

2007/163321-1/200 30.01.2007	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.

2007/163331-1/200 30.01.2007	PANTEDOKUMENT
	Beløp: NOK 3 680 000

	Panthaver: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181
2015/440367-1/200 20.05.2015	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 700 000 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 Panthaver: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 996 225 127 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2026/613636-1/200 03.06.2026 10:09	** MASSETRANSPORT FRA: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 TIL: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 TIL: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 996 225 127 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2574500-1/200 10.06.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 300 000 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181

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:

1895/103-1/105 20.09.1895	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
1919/912250-1/105 07.02.1919	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
1983/25915-1/105 12.09.1983	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
1983/33651-1/105 08.11.1983	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
1985/68223-1/105 04.11.1985	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
2005/1999-1/105 11.01.2005	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til kommunen Med flere bestemmelser

		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
2006/601271-2/200	04.12.2006	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Bestemmelse om vann og kloakkledning fra NCC Bolig AS org.nr. 980390020 Oslo kommune org.nr.958935420 og Oslo kommune v/ Vann-og avløpsetaten. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13
2009/681295-1/200	15.09.2009	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 21

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 36

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 51

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 66

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 77
Bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg K2 i Grefsentoppen boligsameie
Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr. 72 bnr.2 eller gnr. 75 bnr. 13.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2006/652905-1/200 27.12.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/6867

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: 40-24-0205 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3564652/24750916
Bestilling: C3 2024-08-27 (7) 46

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM KOMMUNAL GRUNN

AVTALE

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

1. PARTENE

Mellom eier av gnr. 75, bnr. 440

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

TINGLYST
DAGBOKNR. 601271
03 DES. 2006
STATENS KARTVERK

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

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

Doknr 601271 Tinglyst 04.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått:

2. KONTRAKTSOBJEKT

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

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

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

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

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

3. ISTANDSETTELSE

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

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

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

Alle utgifter i forbindelse med arbeidet bæres av Ledningseier.

4. VEDLIKEHOLD

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

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

5. ERSTATNING

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

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

6. OMLEGGING

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

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

7. VEDERLAG

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

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

3

8. OPPHØR

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

9. TINGLYSING

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

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

10. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo Tingrett.

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

31 OKT 2006

Oslo, den 8.11 2006

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN

org. nr. 958 935 420

Atle Røiom/Line Hoel
seksjonsleder/saksbehandler

Oslo, den _____2006

Som Ledningseier:

NCC BOLIG AS

f.nr. 980 390 020

Jon-Erik Lunøe

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

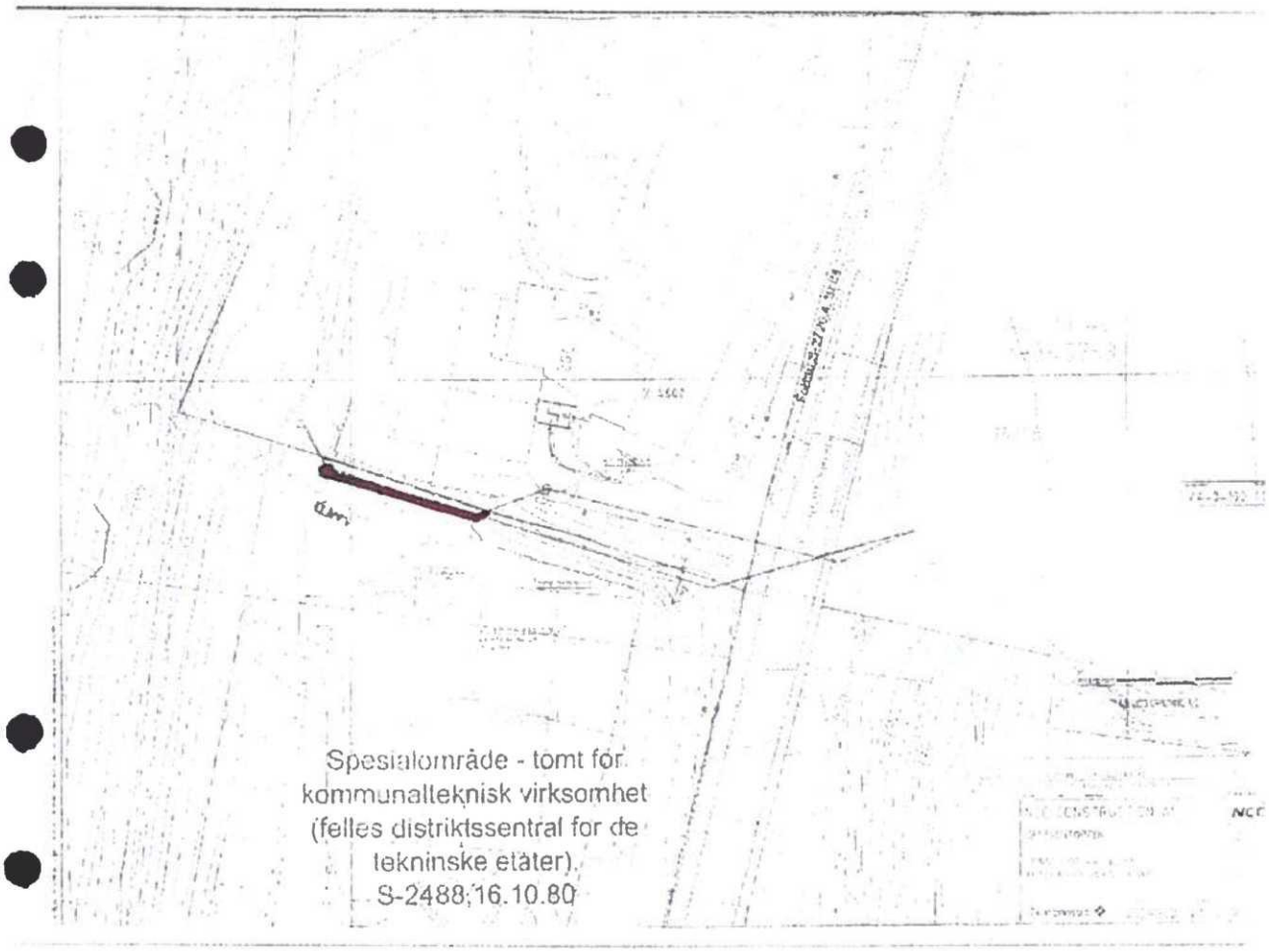
Oslo, den 08.11 2006

for Arve Reklev
Fullmakt nr. 921

Kan tinglyses.
Oslo, 24. november 2006
Geir Sand

Rett kopi bekreftes
28.11.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF



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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statautorisert eiendomsmegler MNEF

Statens kartverk Tinglysningen
3507 HØNEFOSS

Dato: 14 SEP 2006

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

HJEMMELSFULLMAKT FOR ORG. NR. 958935420 - OSLO KOMMUNE

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

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

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

Direktør: Gunnar A. Leganger
Signaturprøve

Assisterende direktør: Eskil Bråten
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Marit Heiberg
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Arve Reklev
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Ove Ellingsen
Signaturprøve

Hver enkelt tegner kommunen alene.

Ved endring i fullmaktsforholdene vil Statens kartverk tinglysningen bli orientert.

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

Med hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gunnar A. Leganger
Direktør

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

(EIENDOM_A\06015375.BRA)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/1999/105
Uthentet 2024-08-27 10:01

Saksnr: 200401869-11

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

ERKLÆRING

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

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

   Grefsenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 8/12 – 2004

NCC BOLIG A/S Foretaksnr. 980 390 020

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

Oslo, den 8/12 – 2004

NCC BOLIG A/S
Foretaksnr. 980 390 020

JON-ERIK LUNDE

SVEN CHRISTIAN ULVATNE

Doknr. 1999 Tinglyst 11.01.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

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

Oslo, 02.02.2005

Geir Sand
advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

DAGBOKFØRT
08.NOV.83 033651
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

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

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

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

./.

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

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

Oslo, den 7/11.83

Eier:

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

Vedlegg

Avskriftens riktighet bekreftes

F.H.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

DAGBOKFØRT

12.SEP.83 025915

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

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

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

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

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

SJ... INGEN
EIENDOMSINVESTMENT A/S

Oslo, den 9 aug 1983

Eivind Eckbo Trygve Hirsch

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

Oslo, den 9 aug 1983

Eivind Eckbo Trygve Hirsch
forretningsfører

Avskriftens riktighet bekreftes

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

Nancy Teien, 021106 38054 Kari Åserud 180658 36870

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

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

Strekkode:

Doknr: 681295 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser i garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

OLAV TYRHAUG

KJETIL BERG

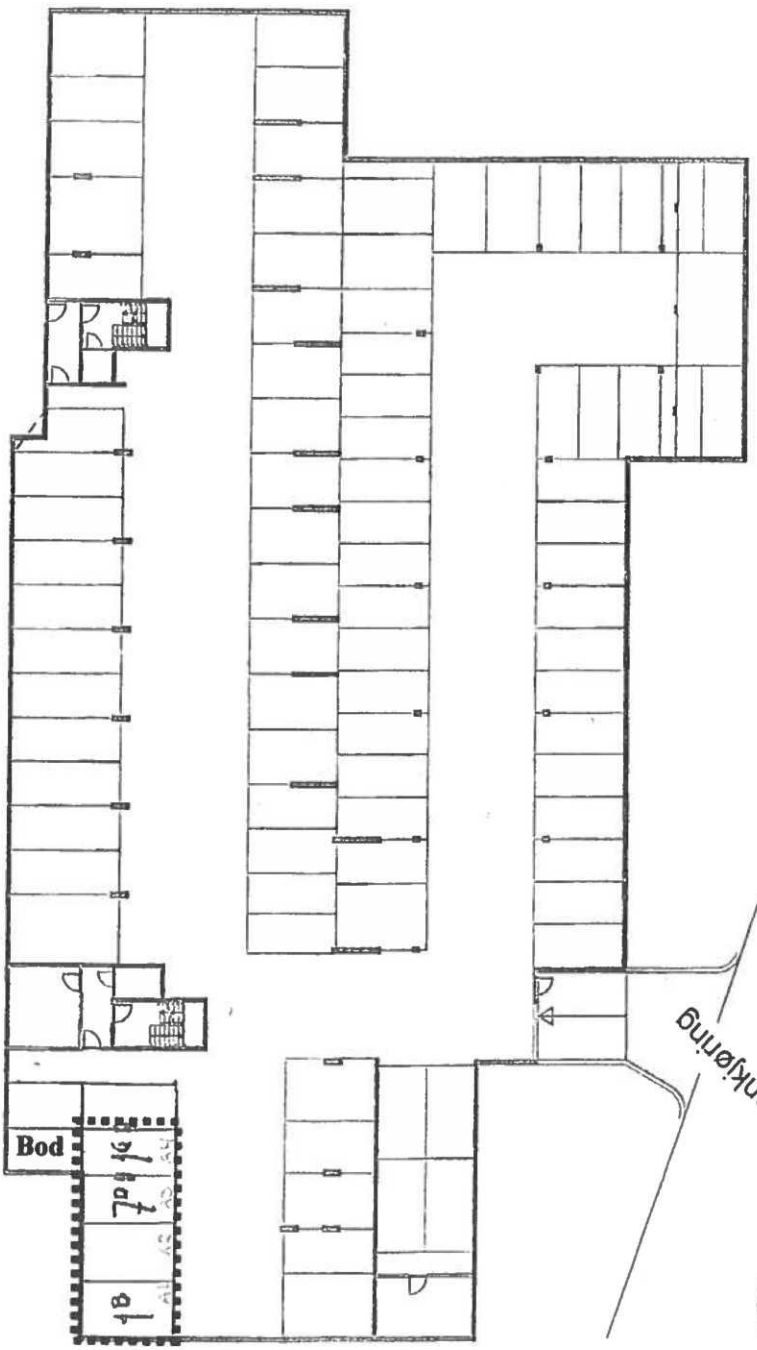
GUNN IREN TANGEN

RAGNHILD HAUGERUD

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

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

PLAN 2 KJELLER



Parkeringsoversikt K2
Grefsentoppen Boligsameie

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

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

DAGBOKFØRT

04.NOV.85 068223

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

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

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

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

Oslo, den 30/8.84.

Sjøfartsbygningen
Eiendoms- og Investment A/S

Eier: F.W.Heimbeck Jan Kerr Eckbo

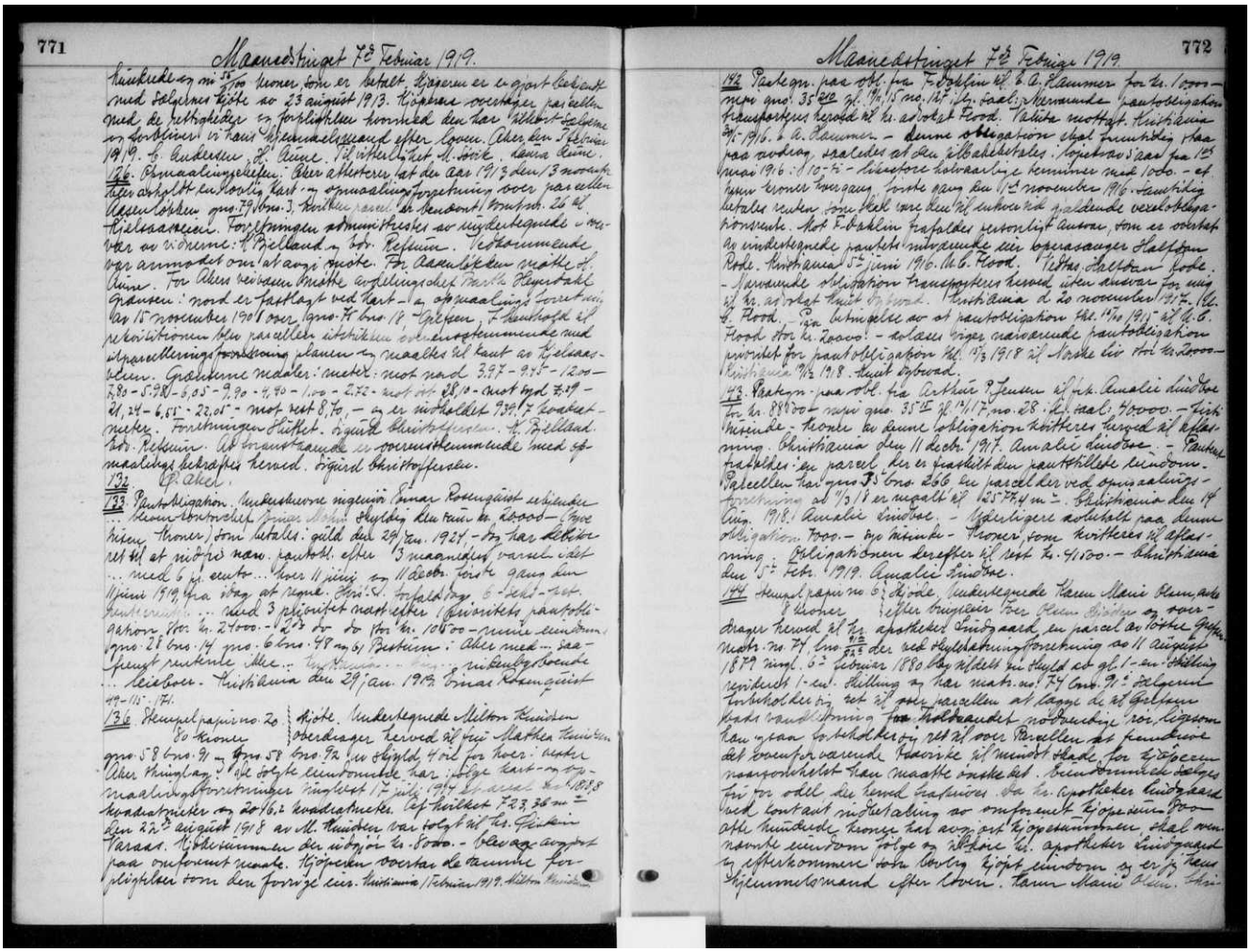
Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 4.november 1985.

Vedlegg

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

ui.page_selector

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



{}

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**75**	**13**		

2. Hjemmelshaver(e)

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

TINGLYST
DAGBOKNR. 652905
27 DES. 2006
STATENS KARTVERK

18/10 ob
Pisjord etter avtale
med V. Fossen. Jr/e

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

S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	65	G	11	B	65		21	B	61		31	B	54	
2	B	68	G	12	B	68		22	B	65		32	B	50	
3	B	63	G	13	B	63		23	B	65		33	B	61	
4	B	93	G	14	B	69		24	B	68		34	B	65	
5	B	57	G	15	B	61		25	B	63		35	B	65	
6	B	61	G	16	B	60		26	B	69		36	B	68	
7	B	61	G	17	B	61		27	B	61		37	B	63	
8	B	76	G	18	B	61		28	B	60		38	B	69	
9	B	61	G	19	B	54		29	B	61		39	B	61	
10	B	65	G	20	B	50		30	B	61		40	B	60	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

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

4. 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.

Doknr: 652905 Tinglyst: 27.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**75**	**13**		

2. Hjemmelshaver(e)

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

1/12-06 Rettet etter avtale med K. Frøyen. JTH

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
41	B	61		51	B	59		61	B	88		71	B	134	
42	B	61		52	B	89		62	B	50		72	B	115	
43	B	54		53	B	88		63	B	134		73	B	89	
44	B	50		54	B	50		64	B	115		74	B	104	
45	B	61		55	B	134	G	65	B	89		75	B	89	
46	B	65		56	B	115		66	B	104		76	B	89	
47	B	115		57	B	89		67	B	89		77	B	81	
48	B	89		58	B	104		68	B	89		78	B	118	B
49	B	64		59	B	89		69	B	88		79	B	115	
50	B	65		60	B	89		70	B	50		80	B	89	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Lars V. Horem

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	75	13		

9/12-06 Pkt. 1 ett. anvisk med V. Fløysen

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
81	B	104			B				B				B		
82	B	89			B				B				B		
83	B	89			B				B				B		
84	B	107	B		B				B				B		
85	B	119	B		B				B				B		
86	B	104			B				B				B		
87	B	89			B				B				B		
88	B	124	B		B				B				B		
	B				B				B				B		
	B				B				B				B		
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Kari V. Hovem

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 2/10-06	[signature]	SVEIN C. OLSTAD	
Oslo 2/10-06	[signature]	KARI VIK HVEEM	
	for NCC Bolig AS, org.nr. 980 390 020 i henhold		
	til fullmakt fra Sjøfartsbygningen Eiendom og		
	Investment AS		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at 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	**13**		1-88	**i Oslo kommune**

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

Noter:

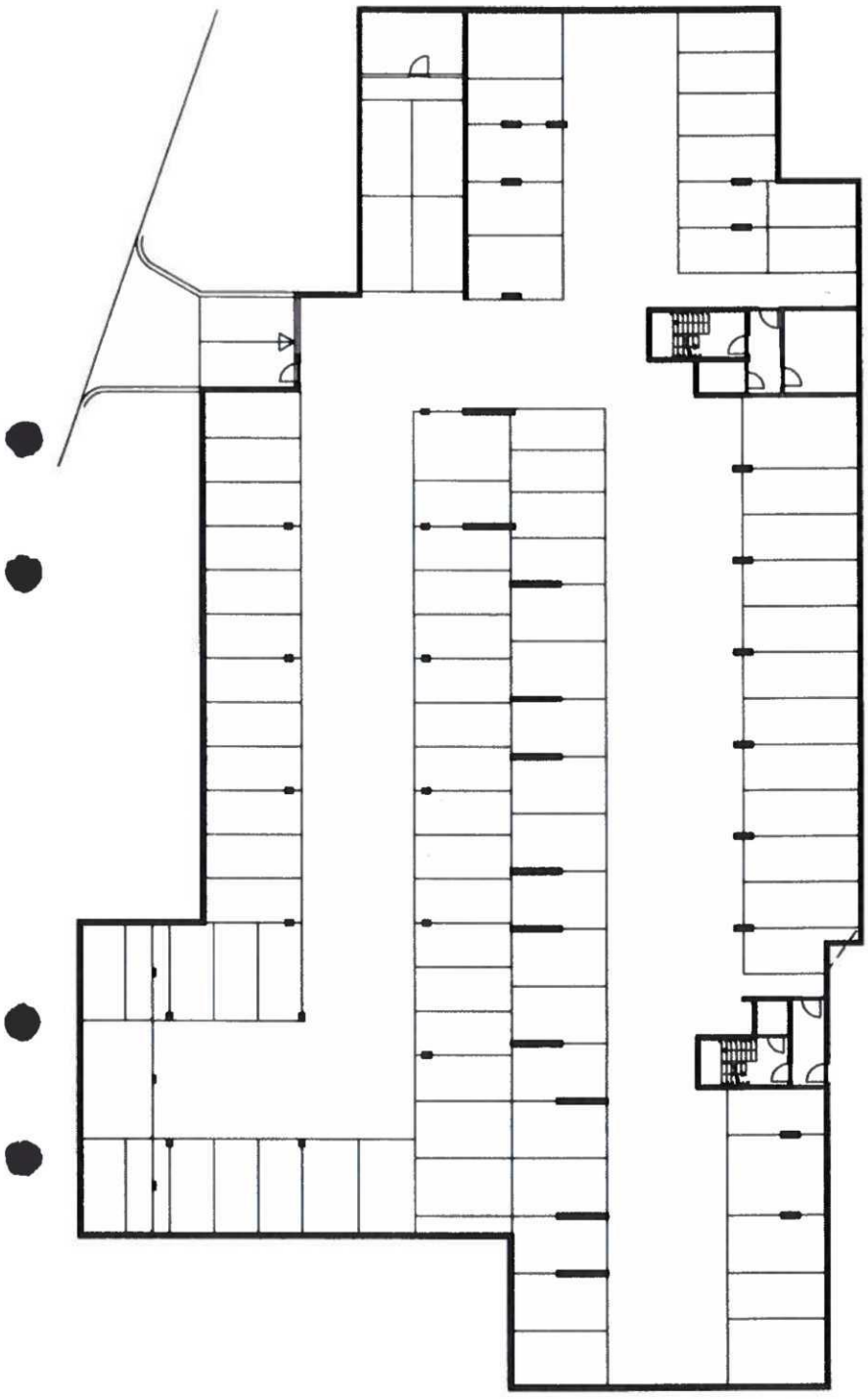
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

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

SEKSJONERING

Vedlegg 1 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 2. KJELLER

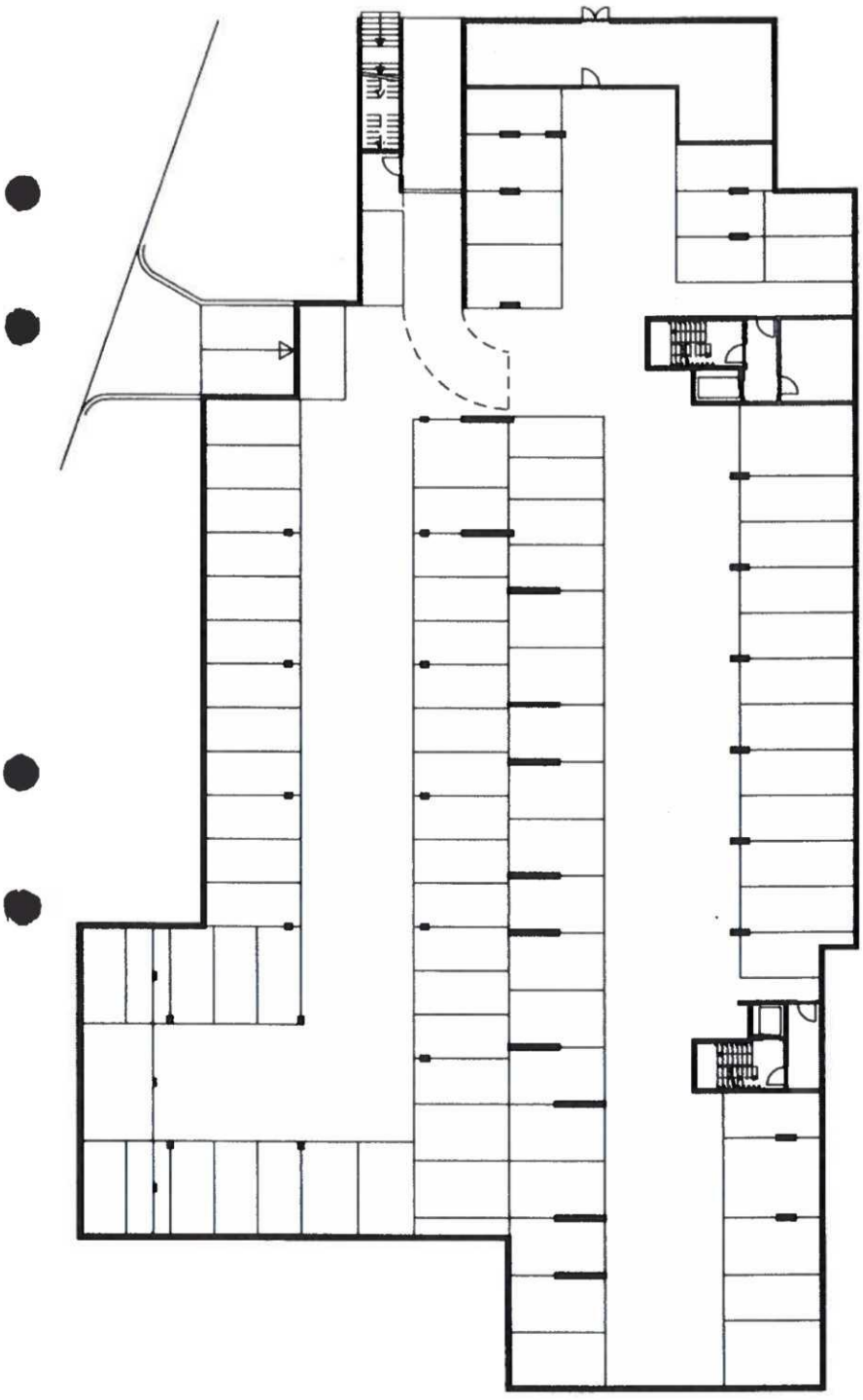
FELLESAREAL

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

Vedlegg 2 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJONERING



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN
0490 OSLO

PLAN 1. KJELLER

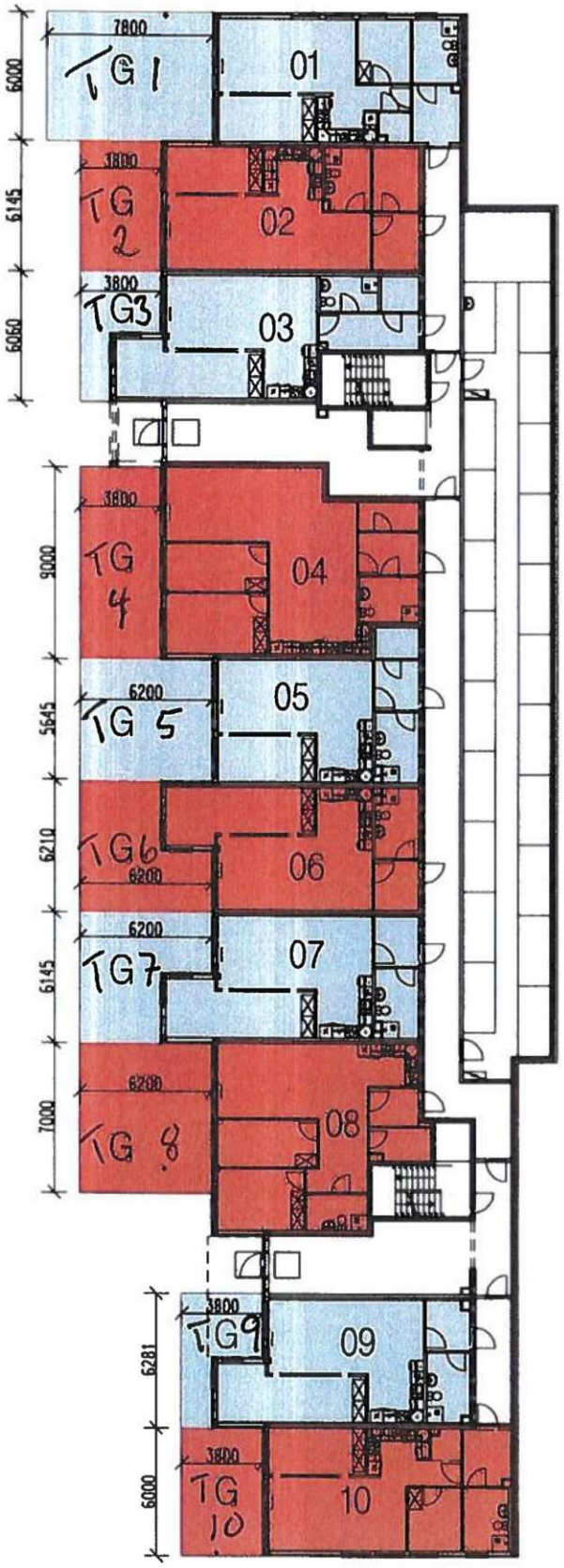
FELLESAREAL

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

SEKSJONERING

Vedlegg 3 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

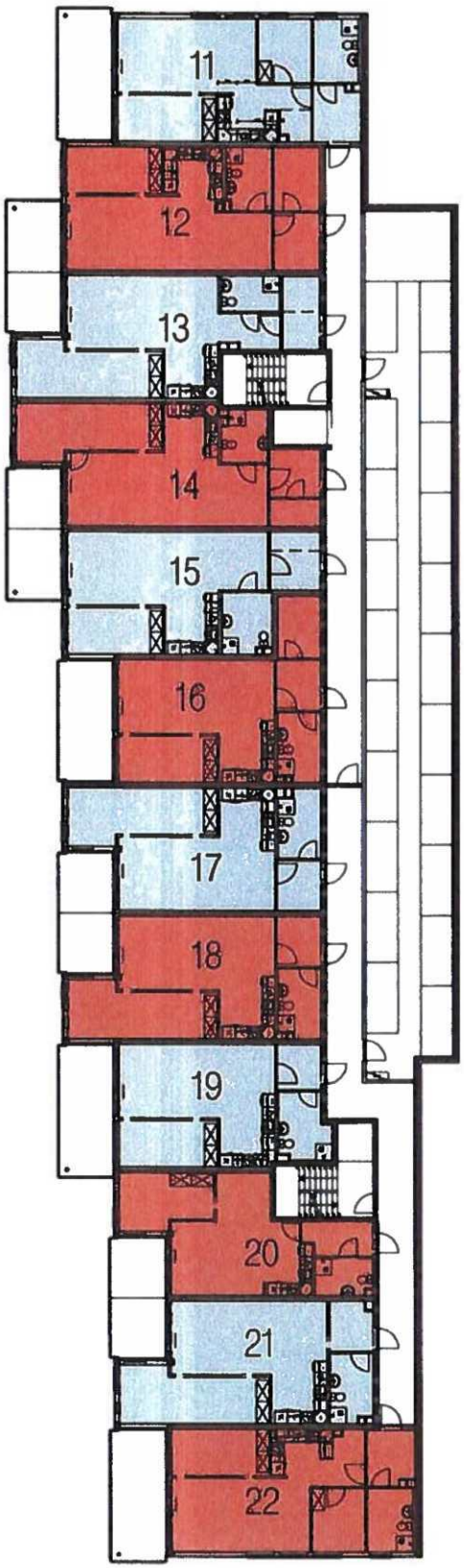
PLAN 1. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 4 av 3

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 2. ETASJE

FELLESAREAL

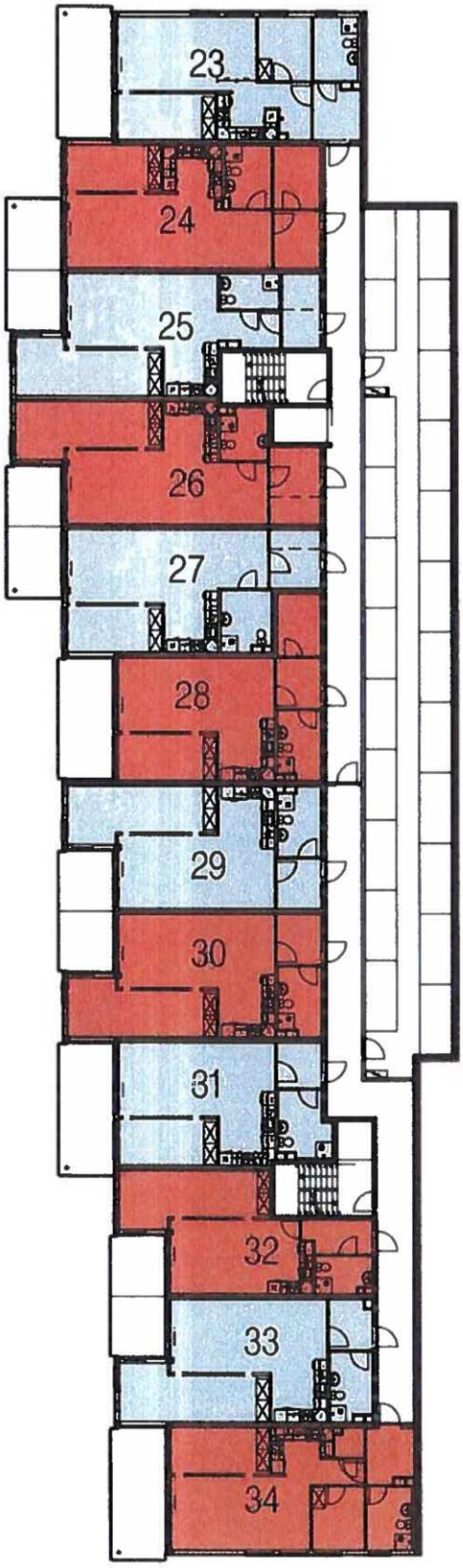
LEILIGHETER

LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 5 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



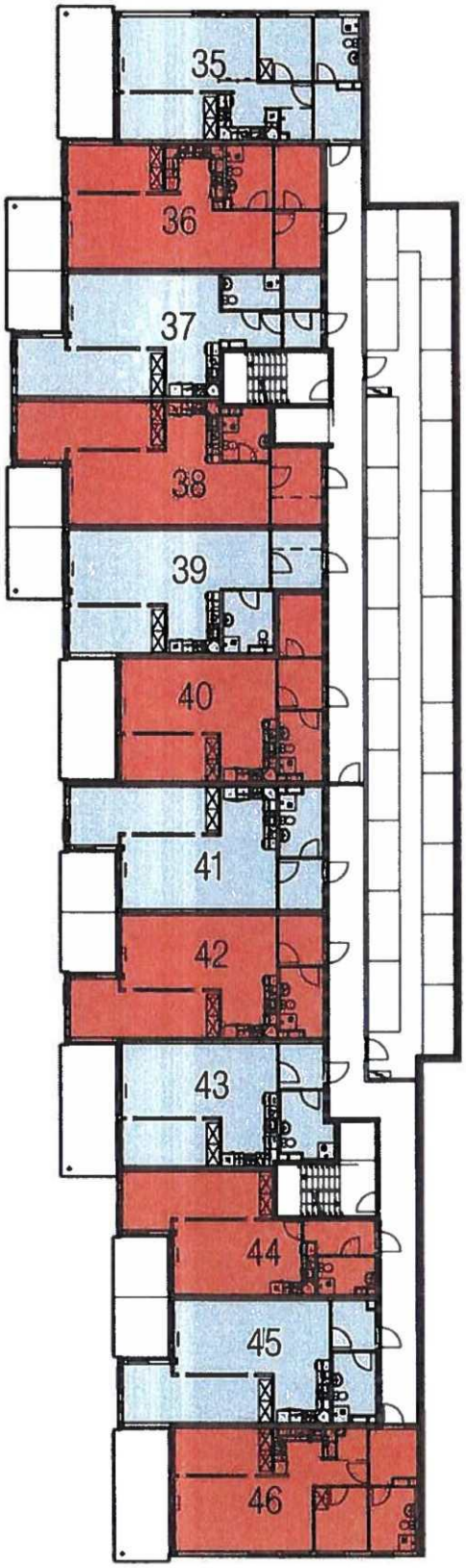
GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 3. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING Vedlegg 6 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

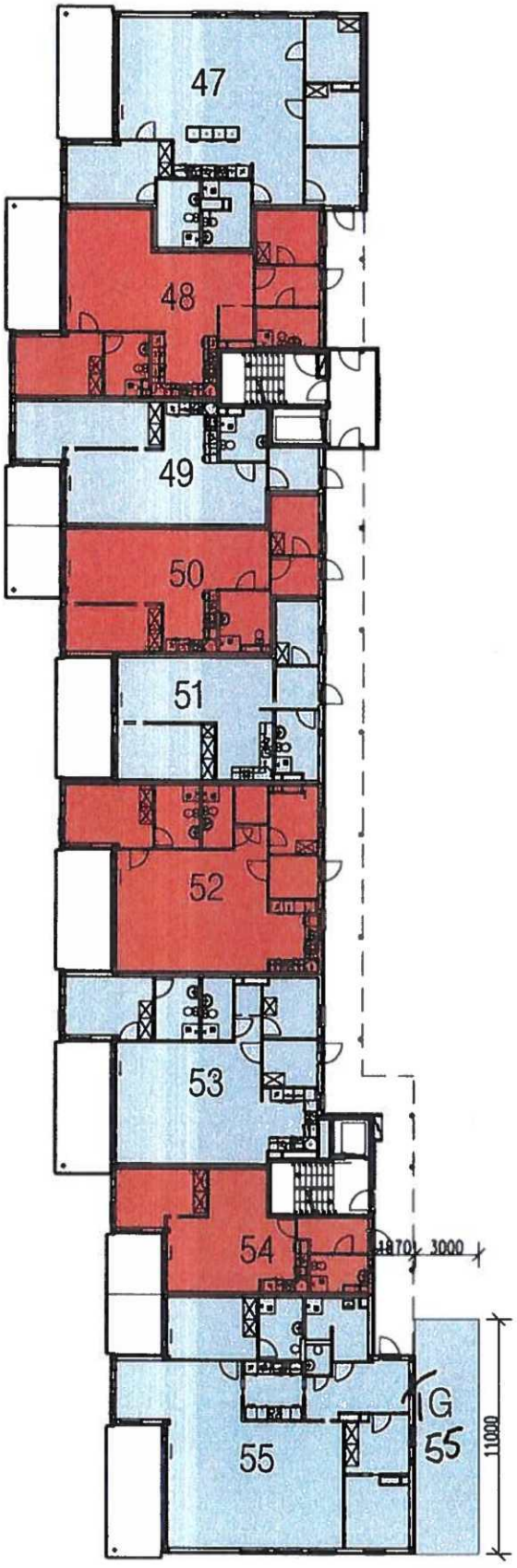
PLAN 4. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 7 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



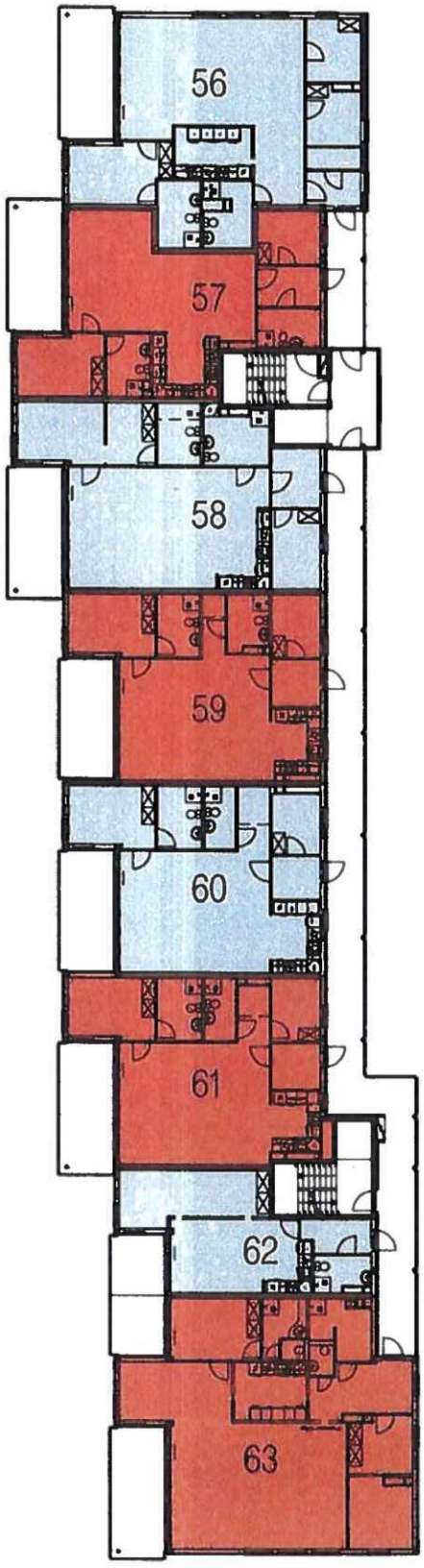
GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 5. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING Vedlegg B av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

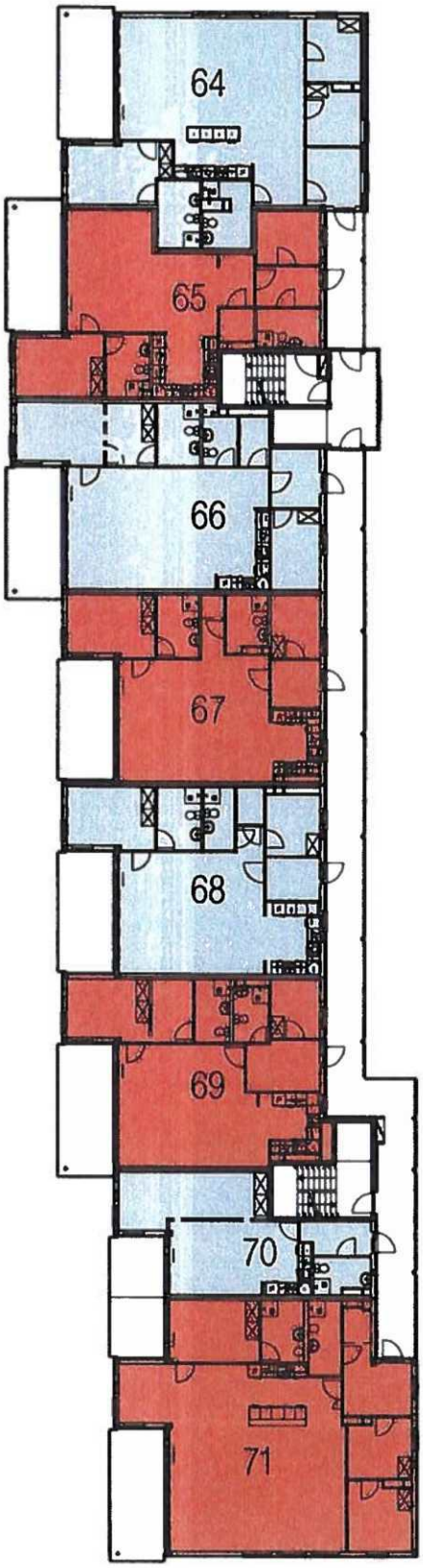
PLAN 6. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 9 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

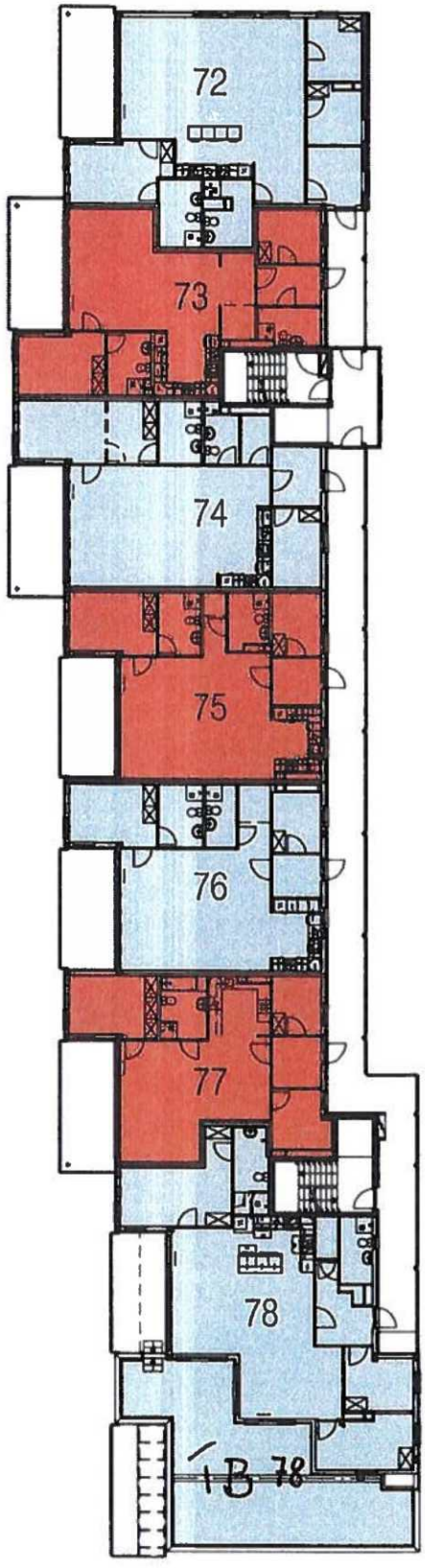
PLAN 7. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 10 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 8. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING Vedlegg 11 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

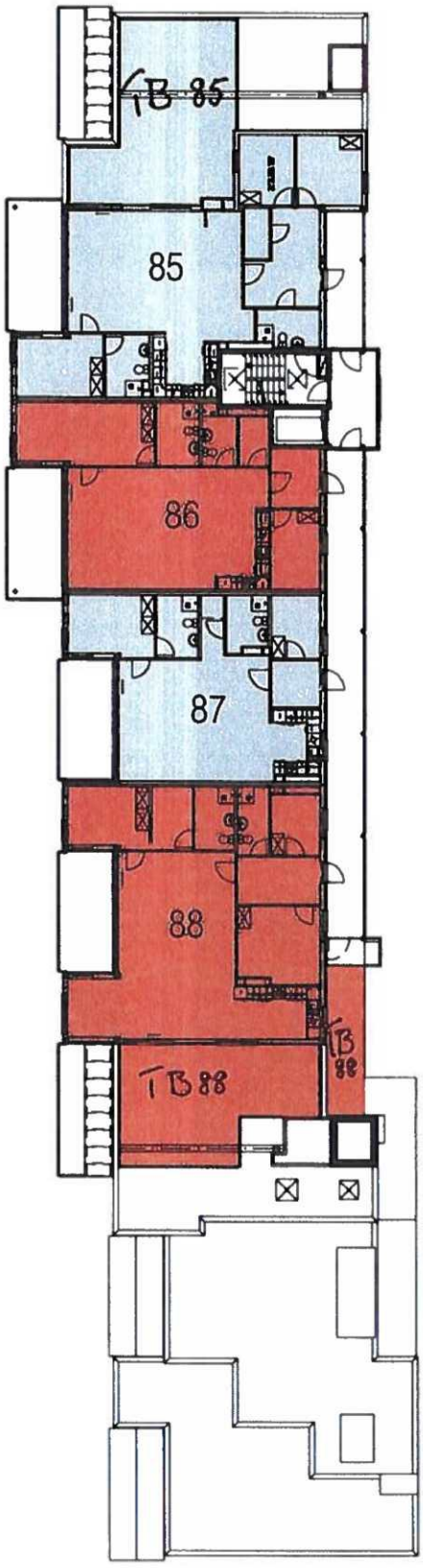
PLAN 9. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

SEKSJONERING

Vedlegg 12 av 13

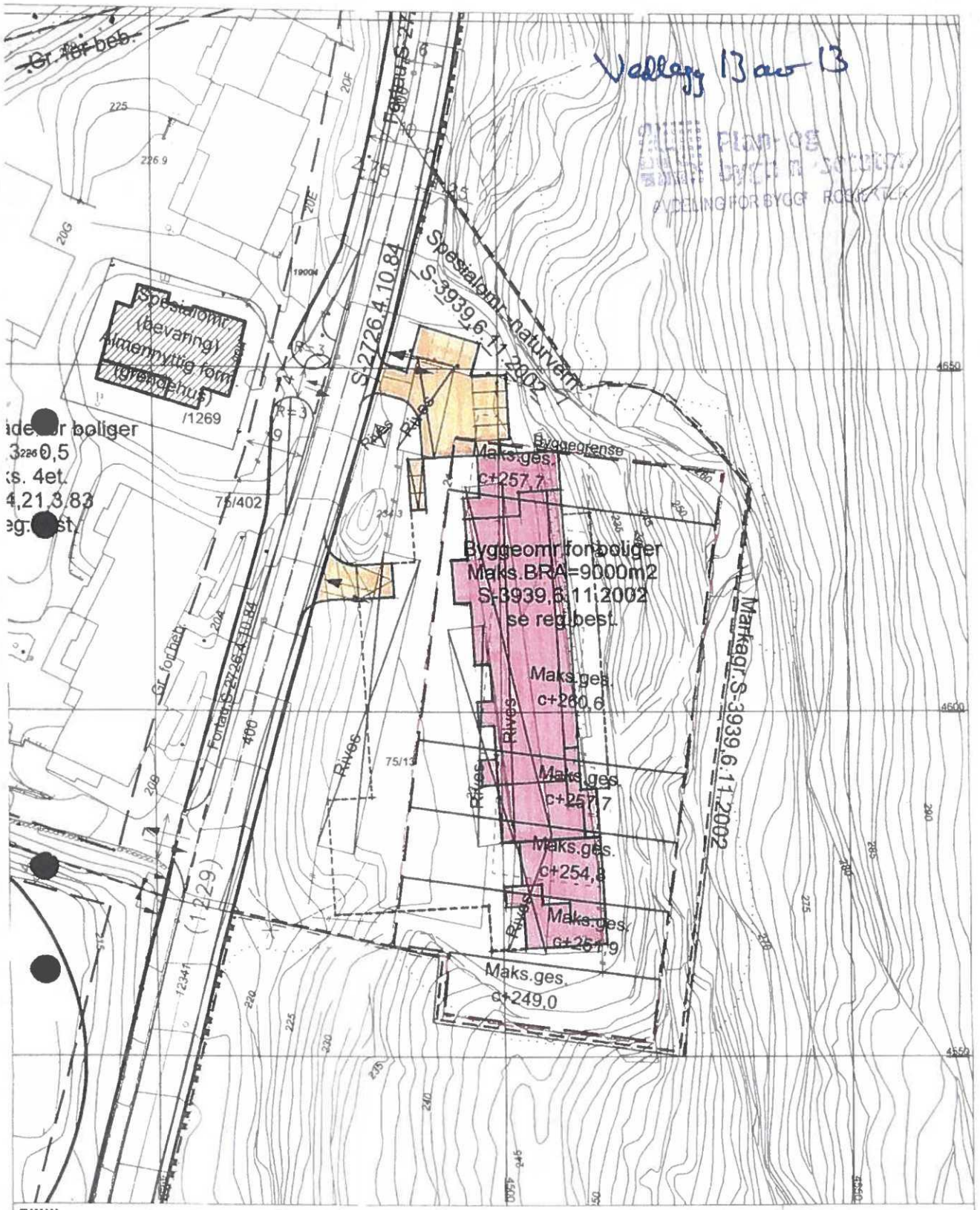
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 10. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER


Vedlegg 13 av 13
Gr. for beb.
Spesialomr. (bevaring) fellesbygg for allmennyttig form (gjenreist hus)
/1269
Spesialomr. naturvern
S-3939,6.11.2002
S-2726.4.10.84
Byggegrense
Maks.ges. c+257,7
Byggeomr. for boliger
Maks.BRA=9000m2
S-3939,6.11.2002
se reg.best.
Maks.ges. c+260,6
Maks.ges. c+257,7
Maks.ges. c+254,8
Maks.ges. c+251,9
Maks.ges. c+249,0
Markagr.S-3939,6.11.2002
Gr. for beb.
Forkjøpsr. S-2726.4.10.84
75/402
75/13
(1229)
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer
Referanse: (hkn) 75/ 13
Objektnummer
Bruker HKN
Målestokk 1 500
Dat 23.05
KDP-13
BOLIG
ADKOMST
BYGGEGRENSE

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

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: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/13/0/79 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 21 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Sundar Tom Berner Grefsenkollveien 21 0490 OSLO
Eiernavn:	Sundar Tom Berner

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 245,00
Totalt	NOK 4 245,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**1 061,25**	**0,00**	26060001236018016	12142199	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**1 061,25**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 245,00
Totale avgifter	**4 245,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Grefsenkollveien 21

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	10 min 0.9 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km	
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	22 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	4 min 2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.9 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenseteren Linje 56, 56B	1 min 0.1 km	
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	11 min 0.9 km	
Storo Linje 4, 5	21 min 1.9 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.1 km	

BARNEHAGER

Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 38 barn	3 min 0.3 km	
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 64 barn	4 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	10 min
Spar Kjelsås	14 min

FINN

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	19 min
Boots apotek Årvoll	19 min
Storo Vinmonopol	5 min

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	9 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

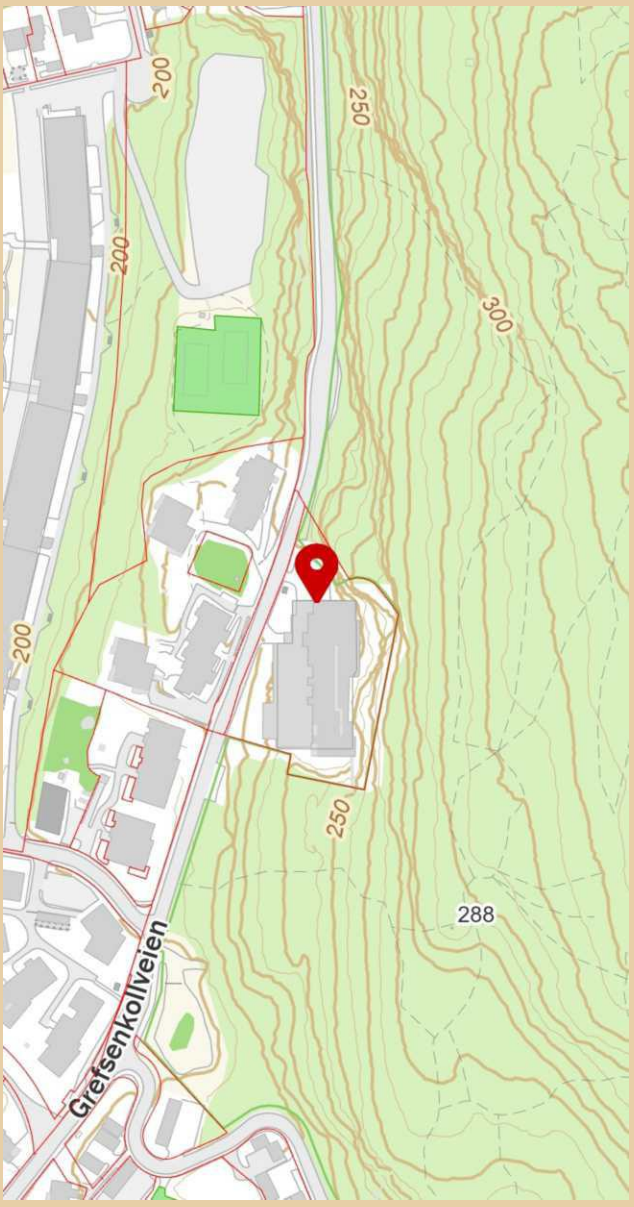
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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 21, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 13, Snr. 79, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Victoria Nilsen Carroza

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 476 69 331

E-post: victoria.carroza@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.
