PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENTUNET 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

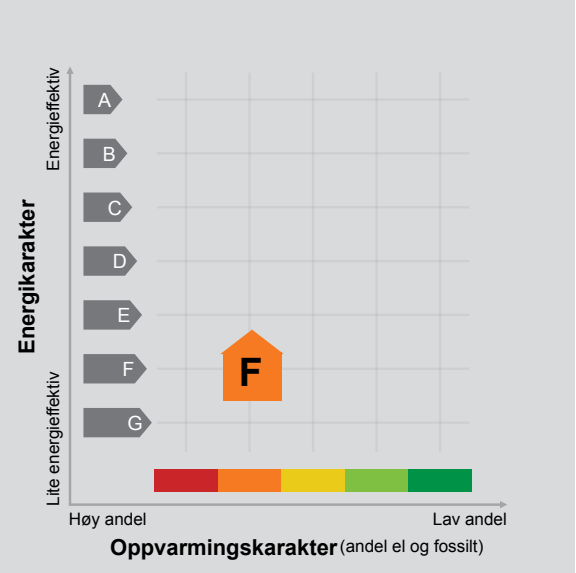
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GREFSENTUNET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	1348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81033293
Merkenummer	Energiattest-2025-207625
Dato	11.12.2025
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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsentunet 43	81033293	H0101	0	0	39
Grefsentunet 23	81033404	H0101	0	0	57

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1987

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	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,58 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	3,14 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,9 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	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	78 %
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)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
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	0,75
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	0,78
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	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

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	4.3.2019
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	6.012
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	163,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,9 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	233,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	300,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 598 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	300,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 746 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	18 691 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 055 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 746 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,8 %

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

Deres ref.: 40260097 . Vår ref.: 5968-1-39 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grefsentunet Borettslag
Organisasjonsnr:	942271956
Andelseier:	Riddervold (Bo), Trygve Aleksander
Medeier:	Riddervold (bo), Elisabeth Mary Charlotte
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Grefsentunet 43, 0488 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	75
Bnr.	1348
Borettsinnskudd:	Kr. 221 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1945915.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november. Alle spørsmål rundt eiendomsskatt må tas med Oslo Kommune: Innkrevingsetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04
Borettslaget har 55 garasjeplasser til utleie etter venteliste. Det er muligheter for montering av ladeboks til elbil (må avtales med styret). Kontakt styret ved spørmål om ledighet, ladeboks og priser. Hvis selger har leid garasjeplass(er) så må det opplyses om i eierskiftemeldingen om at denne plassen er/skal sies opp, hvis ikke vil selger fremdeles motta faktura for plassen. Styret må også informeres. Det er 1 mnd. oppsgielsestid ved oppsigelse av garasjeplass (gjelder fra den 1. i mnd.).
Særlige bestemmelser om vilkår ved kjøp av andel, se vedtektenes pkt 2.1 og 2.2. Styret skal tilsendes kontaktinfo til alle kjøpere, mobil.nr og e-post adresse E-post til styret: grefsentunet@styrerommet.no Selskapet har ikke husordensregler

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208208071
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	24 744 151,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 181,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter og avdrag på lån	1 791,94	
Felleskostnader	3 389,93	

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:	1 400,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 947,-
Annen formue:	50 361,-
Gjeld:	315 440,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208208071
Restsaldo:	314 095,97
Kapitalkostnader:	1 792,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 314 095,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Birger Berntsen, e-post:grefsentunet@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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. 5968
GREFSENTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GREFSENTUNET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, i Storstua (Grefsentunet 2).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Paul Olav Huse er valgt.

Sak 4

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 5

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. 5968 ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
2. Sluttrapport for rehabilitering av tak i Grefsentunet borettslag.pdf
3. 5968 REGNSKAP GREFSENTUNET BORETTSLAG.pdf
4. 5968 Grefsentunet Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Innstilling til valg av styre 2026

Anne Christine Brodal har ett år igjen av sin valgperiode og er derfor ikke på valg.

Alle kandidatene nedenfor er foreslått av valgkomiteen. Forslaget innebærer at det for neste styreperiode velges inn ett ekstra styremedlem som følge av omfattende vedlikeholdsoppgaver. Det er også foreslått forskjell i antall år man blir valg slik at ikke hele styret skiftes ut samtidig, og dermed sikre kontinuitet i styrets arbeid.

På vegne av valgkomiteen
Ingrid Rudihaugen og Bjørn Aarland

Roller og kandidater

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

- Jon Birger Berntsen

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

- Anders Christian Jørgensen
- Anne Margrete Holth

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

- Paul Olav Huse

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

- Jan Ingar Toft

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

- Kjersti Eikeland

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

- Torill Worum Ødegaard

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

- Bjørn Aarland

ÅRSRAPPORT FOR APRIL 2025 TIL APRIL 2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Birger Berntsen	Sognsveien 62
Styremedlem	Anne-Christine Brodahl	Grefsentunet 78
Styremedlem	Anne Margrete Holth	Grefsentunet 54
Styremedlem	Paul Olav Huse	Grefsentunet 86
Varamedlem	Kjersti Eikeland	Grefsentunet 82
Varamedlem	Anders Chr. Jørgensen	Grefsentunet 8
Valgkomiteen	Ingrid Rudihagen	Grefsentunet 37
Valgkomiteen	Bjørn Aarland	Grefsentunet 82

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

Generelle opplysninger om Grefsentunet Borettslag
Borettslaget består av 80 andelsleiligheter. Det er nå slått fast at borettslaget består av leiligheter og ikke småhus, som skattemyndighetene tidligere beskrev borettslaget. Grefsentunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942271956, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
75 1348
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1945915. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den

enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
VIKTIG: Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Informasjon fra styrets arbeid siden forrige Årsmøte i april 2025 frem til Årsmøtet i april 2026.
Styret i Grefsentunet borettslag har siden Årsmøtet i 2025 avviklet totalt 14 styremøter, inkl. 2 ekstraordinære styremøter. Det er avholdt 2 informasjonsmøter for beboerne i borettslaget. Ett møte i oktober 2025 med hovedtema skifte av gavlvegger og ett møte i januar 2026 med hovedtema nytt brann- røykvarslingssystem. I tillegg har det vært flere telefonmøter i styret.
Til hvert styremøte er det laget en saksliste og det er skrevet en etterfølgende protokoll. Sakslisten inneholder alltid en gjennomgang av borettslagets økonomi, oppussingsprosjekter (tak og gavlvegger) og oppfølging av kontrakter og avtaler. Sakslister til møter med etterfølgende protokoller arkiveres i vår side i OBOS webside «styrerommet». I tillegg deles det ut skriftlige versjoner av sakslister og protokoller til hvert styremedlem og varamedlem. Alt av sakslister og protokoller ligger arkivert i vårt webområde på styrerommet.no. og kan dermed dokumenteres. Det er også laget flere arkivområder i vår del i styrerommet.no for takprosjektet, alle dokumenter og mailer fra entreprenøren Takpartneren Knutsen AS, alle byggemøter under ledelse av OPAK AS, avtalen med Telia, avtalen med Vinterdrift AS, samt flere andre områder. Dermed er også alle viktige mailer og dokumenter for de nevnte områdene behørig arkivert. Det bemerkes at tilgangen til styrerommet.no kun er gitt styrets medlemmer og varamedlemmer. Ønske om innsyn i saker kan da rettes til et av styrets medlemmer.

Styrets arbeid har vært konsentrert rundt flere oppdukkende viktige saker. Styret vil her orientere kort om de viktigste sakene og evt. under Årsmøte orientere nærmere om den enkelte sak:

• TAKPROSJEKTET – EKSTRA BESTILLINGER, FERDIGSTILLELSE OG OPPSUMMERING

Se sluttrapport fra vår konsulent i OPAK AS vedr. takprosjektet inkl. forberedelser, uttak av entreprenør, gjennomføring av tak prosjektet og ferdigstillelse. Rapporten er vedlagt i denne Årsrapporten.

• NYTT RØYK - BRANNVARSLINGSANLEGG

Styret gjennomførte flere innhentinger av tilbud knyttet til røyk- brannvarsling for alle leiligheter i borettslaget. Styret anser det som svært viktig å ha et varslingsanlegg som også varsler tilstøtende leiligheter ved en evt. brann eller røykutvikling. Dette har ikke vært tilfelle tidligere.

Flere tilbydere styret var i kontakt med mente at et slikt anlegg vi beskrev ville bli svært omfattende med bl.a kabling og medførende graving.

Vi tok kontakt med firmaet SFTY AS som kunne tilby et enkelt røykvarslingsanlegg uten at det var behov for kabling og graving. En representant fra firmaet ble invitert til et styremøte hvor han redegjorde for dere løsning, inkl. kostnader for installasjon og abonnement. For to stk. røykvarslere pr. leilighet og to røykvarslere i Storstua vil dette koste ca. kr. 275.000,-. Månedlig abonnement samlet for alle leligheter og fellesarealer er i underkant av kr. 6000,-. Varsling fra røykvarsler vil bl.a kunne gå til en døgnbemannet vaktsentral.

Styret fikk også opplyst flere referanser hvor SFTY AS hadde installert dette varslingsanlegget. Tilbakemeldingene fra tre av referansene styret kontaktet var svært positive. Lederen for den døgnbemannede vaktsentralen (Safe 4) ble også kontaktet, og her også var det gode tilbakemeldinger på dette varslingsanlegget og firmaet bak dette. Det opplyses at firmaet et norskeid og at anlegget er norskutviklet.

Med utgangspunkt i de opplysninger som firmaet ga, innhentede referanseuttalelser og kontakt med Safe 4, valgte styret å inngå kontrakt med firmaet for installering og abonnement av dette anlegget.

Pr. mars 2026 har nå nesten alle leiligheter og Storstua fått montert røyk-brannvarslingsanlegg.

Styret vil følge opp alle varslere for evt. å kunne rette opp mulige feil eller batteriskift.

• BRANNVARSLINGSANLEGG OG MERKING AV NØDUTGANGER MV. I GARASJEANLEGGET

Høsten 2025 ble vårt brannvarslingsanlegg i garasjeanlegget oppgradert. Dette betyr bl.a at det ble satt opp kraftig lydanlegg ved utløsning av anlegget. Lydanleggene er montert langs langveggene på begge sider av garasjeanlegget.

I tillegg er det montert lysende merking av nødutganger.

• BEREDSKAPSMAT OG VANN

Styret har gått til innkjøp av vannkanner for beredskapsvann og vil nå gå til innkjøp av 12 beredskapskasser med diverse mat og utstyr for beredskap. Dette vil bli lagret i lagerrom i tilknytning til Storstua. Kostnadene for dette er ca. kr. 35.000,-.

Dette er en ekstra reserve for borettslagets beboere, men det er viktig at alle har noe ekstra beredskapsvann og mat slik myndighetene anbefaler.
Til orientering er det ikke tilfluktsrom i umiddelbar nærhet i vårt område. Det nærmeste tilfluktsrommet er på Sagene. Kart over offentlige tilfluktsrom befinner seg på Oslo kommunes hjemmeside under fanen beredskap.

• TELIA
Borettslaget v/styret inngikk i desember 2023 ny 3 års kontrakt med Telia vedr. levering av TV- og internettjenester. Kontrakten med Telia utløper i desember 2026.
Borettslaget har egen personkontakt i Telia dersom det skulle oppstå utfordringer med eks. TV signaler.
Telia har montert nye sentraler på enkelte hus i borettslaget, samt at alle nå skal ha fått nye Telia bokser. Etter noen utfordringer ser det ut som at TV signaler og internett nå fungerer greit. Skulle borettslaget mene at det er behov for å endre leverandør kan dette først gjøres i desember 2026, med mindre den avsluttes grunnet forhold som eks. at Telia ikke leverer iht. avtale og kontrakt. Det er viktig med tidlig avgjørelse om borettslaget skal fortsette med Telia etter desember 2026 eller om vi skal undersøke og evt. skrive kontrakt med andre leverandører av TV og internett. Styret ønsker at Årsmøtet nå gir signaler om et evt. ønske om bytte av leverandør.

• SNØBRØYTING OG STRØING
Det har også i år vært noen utfordringer med til tider mye snø og svært glatte veier.
Styret inngikk en ny ett års avtale med Vinterdrift AS i september 2025 om snømåking, strøing og kosting/vårrengjøring for vintersesongen 2025 – 2026. Styret har i år mottatt langt færre klager på snømåking og strøing. Dette kan skyldes at Vinterdrift AS gjorde en bedre jobb i denne vintersesongen enn tidligere år.
Likevel ønsker styret at Årsmøtet gir styret en tilbakemelding på om vi skal sjekke med andre leverandører av disse tjenester evt. fortsette med Vinterdrift AS. Til orientering er kostnadene knyttes til snømåking, strøing og vårrengjøring på ca. kr. 270.000,- pr. sesong.

• ELEKTRISKE ANLEGG
Med nytt strømskap i garasjen og de tilhørende hovedsikringer for leilighetene over garasjeanlegget, har vi nå et langt mer brannsikkert elektrisk anlegg her. Styret vil i løpet av året be om at Nordre Aker elektriske foretar en kontroll med vårt elektriske anlegg på alle fellesområder.

• GRØNTANLEGG OG GARTNER
Grefsentunet borettslag har fornyet avtale med gartneren Østre. Borettslaget er i stort godt fornøyd med det gartner Østre utfører i vårt område. De er nå i gang med vår-sommersesongen. Vi kommer til å be om at gartneren nå utvider sine gjøremål. Styret

ønsker å benytte noe av de sparepenger vi har på konto bl.a til forskjønning av skråningen mot Grefsenveien. Tujahekken her er på flere steder i svært dårlig befatning. Styret har undersøkt mulighet for støygjerde eller en annen type hekk. Gartneren mener at støygjerde vil være både vanskelig å få godkjent og med en stor kostnad. En stor kostnad vil det også være å plante en helt ny type hekk på den ca. 100 meter lange strekningen. Konklusjonen vil derfor sannsynlig bli at Tuja hekk som har visnet erstattes med ny Tuja hekk. Resten av skråningen vil også få nye planter og ryddet opp i ugress og gamle planter.
Det er innkjøpt og satt opp en mindre bod i Gåseparken. Denne boden huser vår felles grill samt noe annet utstyr. Grillen blir dermed lettere tilgjengelig for beboere som ønsker å benytte denne. Gåseparken vil også få et nytt løft med planter.
Det er flere «sår» i gressplenen. Gartneren vil få i oppdrag å rette på dette.
Det vil for øvrig bli innkalt til en dugnad i begynnelsen av mai hvor vi alle skal ta et ryddetak i både egen bolig og på fellesområdene/uteområdene.

• VAKTMESTER
Vaktmesterens navn er Simen Hjerkinn og har tlf. nr. 959 69 460. Han går med jevne mellomrom over borettslagets område inkl. fellesarealer og garasjen. Ved behov kan vaktmesteren gjøre mindre oppgaver for beboere som ønsker dette. Slike tjenester må betales av den som bestiller dette.

• EL BIL LADEANLEGG
El bil ladeanlegg skal etter forskriftene kontrolleres jevnlig. Anlegget ble sommeren 2025 kontrollert av godkjent kontrollør for dette. Dokumentasjon befinner seg i vårt arkiv. Neste kontroll blir høsten 2026.

• VEDLIKEHOLD UTVENDIG VEGG - VINDU
Det oppstår stadig behov for strengt nødvendig vedlikehold av boligmassen. I hovedsak dreier dette seg om råte i den utvendige kledningen i flere hus, men også andre behov som eks. vinduer, rekkverk og dører og port i garasjeanlegget. I forbindelse med takprosjektet ble det byttet utvendig kledning på to store gavlvegger og reparert (skiftet råte i bord i kledningen på to andre vegger. Det ble også påvist råte i andre bygninger og da spesielt i gavlvegger på 5-6 bygninger. Råten i gavlveggene er alvorlig med stor fare for at råten går inn i den bærende konstruksjonen i bygget.
Skifte av denne kledning der det er påvist råte må prioriteres. Styret undersøkte med firmaet Byggmester Sem AS for å få deres vurdering av gavlveggene, samt en pris på hva dette vil koste. Byggmester Sem AS, som for øvrig er et firma fra Grefsen området, prissatte dette arbeidet inkl bl.a utskifting av vinduer der det var råte i disse.
På bakgrunn av innhentede referanser, dokumentasjon på kompetanse mv. valgte styret å inngå kontrakt med firmaet. Arbeidet så langt har stort sett godt etter planen, men byggmesteren viser til store råteangrep både i veggkledningen, men også i vinduer og

noe i konstruksjonen. Da arbeidet også vil omfatte reparasjon av konstruksjon og skifte av flere vinduer, har styret bestemt at vi nå først skifter gavlkledningen på fem gavler. Det vil deretter tas en vurdering om når vi kan gå videre med andre vegger basert på borettslagets økonomi.
For øvrig benyttet styret seg av samme konsulent fra OPAK AS som vi hadde i takprosjektet. Dette for å sikre at vi får god kvalitet på arbeidet som utføres og at dette er iht gjeldende forskrifter. Viktig er det også med tanke på borettslagets ansvar knyttet til sikkerhet i arbeidet og da spesielt oppsett og arbeid i stillas. Konsulenten uttaler at arbeidet så langt bærer preg av solid kompetanse og meget godt utført arbeid fra byggmester Sem AS.

Det er også registrert råte i flere rekkverk som er plassert i svalgangene i andre etasje i bygningene, samt på gangbrua over til Grefsenveien. Det er også flere steder hvor maling faller av. Dette er ikke pent, og tre styremedlemmer er nå i gang med skraping av maling, utskifting av råttent rekkverk. Maling vil påbegynnes så snart været tillater dette. Styremedlemmene som utfører dette arbeidet, får en liten godtgjørelse for dette. Dette arbeidet er viktig både for sikkerheten, men også for utseendet av bygningene.

• BEBOERMAPPE
Beboermappe er nå ferdigstilt og utdelt til den enkelte leilighet. Det har vært et omfattende arbeid med å ferdigstille denne.
Det gjøres oppmerksom på at mappen skal følge leiligheten ved salg.
Eks. på innhold er vedtekter, HMS og branninstruks,
generell orientering om borettslaget, spesielle aktiviteter, utleie av Storstua, instruks for vaktmester, borettslagets forsikringsselskap og avtaler, 15 viktige spørsmål med svar, osv. Boligmappen vil gi den enkelte eier/beboer en god orientering om borettslaget og da spesielt for nye beboere.

• ANDRE AKTIVITETER I STYRET
Styret har gjennom perioden behandlet en rekke saker ut over det som er nevnt over. Dette er saker vedr. mindre byggeprosjekter, forsikringsskader, fordeling av parkeringsplasser, spørsmål fra beboere, kontakt med kommunen og skattemyndigheter, pålagt rapportering, kontakt med samarbeidspartnere i OBOS, mv. Det kan dermed sies at dette året også har vært et svært aktivt år med mye arbeid for styret.

• SOSIALE AKTIVITETER
Under følger årsberetning fra Velferdsgruppen:

Startet opp i januar med kaffemøte hver tirsdag kl. 12, rett etter trim med fysioterapeut fra bydelen. Mange er veldig fornøyd med dette tilbudet.

8. april påskelunsj med snitter og kaffe.

17. mai. Vi møtte opp i Gåseparken til konsert med Nordre Aker Janitsjar. En vedlig hyggelig tradisjon.

3. juni. Sommertur med buss fra Grefsentunet, innom Nordbysenter og Systembolaget for shopping. Colorline fra Strømstad med god lunsj om bord. Bussen tar oss tilbake til Grefsentunet. Litt dårlig deltagelse 21 personer.

12. juni. Sommerkonsert med Nordre Aker Janitsjar. Vi grillet først. Været var med oss. Flott konsert som alltid.

Fra mai til september tar vi med oss egen matpakke/kaffe og møtes inne eller ute i Gåseparken når været tillater det.

5. desember. Rakefisklag. Vi blir flere for hvert år. Takk til Turid og Paul som ordnet med nydelig fisk med tilbehør. Takk til alle som hjalp til for å få en vellykket fest.
Overskuddet går til Velferdskassa.

16. desember. Julelunsj med snitter og kaffe. Vi ønsket God Jul.

Vi i gruppen er takknemlige for innspill og ideer om felles aktiviteter.

Januar 2026

Turid Tønset Johnsen, Kjersti Eikeland, Bjørg Tofte, Grethe Bastiansen

139752 Grefsentunet 4-94

24.03.2026

Sluttrapport etter rehabilitering av tak

Oppdragsgiver: Grefsentunet Borettslag
Rådgiver: OPAK AS v/Per Espen Larsen
Entreprenør: Takpartneren Knudsen AS
Tidsrom: April 2023 til Januar 2025

Bakgrunn
OPAK AS ved Per Espen Larsen ble engasjert av Grefsentunet Borettslag for å gjennomføre en tilstandsvurdering av samtlige tak i borettslaget. Borettslaget hadde over tid registrert flere episoder med vanninntrengning i ulike bygninger, og det var behov for en faglig vurdering av årsak, skadeomfang og nødvendige tiltak.
Under befaring konstaterte OPAK at store deler av taktekkingen var svekket. Det ble observert vannskader i undertak, vindskier og kåpebord. På bakgrunn av skadebildet og de mulige følgene av fortsatt fuktbelastning, ble det vurdert som lite hensiktsmessig å foreta stedvise reparasjoner. Rigg- og tilkomstkostnadene ville i praksis bli omtrent like store som ved en komplett utskifting, og en helhetlig rehabilitering av alle takene ble derfor anbefalt på bakgrunn av takets alder.

Anskaffelsesprosess
OPAK fikk deretter i oppdrag å utarbeide en anbudsbeskrivelse for full takrehabilitering og innhente tilbud fra aktuelle entreprenører. Tilbudsprosessen ble gjennomført systematisk, og både pris, fagkompetanse og referanser ble vurdert i samarbeid mellom OPAK og borettslaget. Etter en helhetsvurdering ble Takpartneren Knudsen AS valgt som entreprenør for arbeidene.

Gjennomføring og oppfølging
Arbeidene har blitt fulgt opp gjennom jevnlige byggemøter og befaringer hver 14. dag, der både borettslaget, entreprenøren og OPAK har deltatt. Det ble ført referater fra alle møter, rapporter fra befaringene, og fortløpende avklaringer har sikret god framdrift og kvalitet underveis.
I forbindelse med gjennomføringen har entreprenøren og OPAK kontrollert undertaket i takt med at takene ble åpnet. Det ble avdekket både mindre og mer omfattende skader på undertaket, og alle skader ble utbedret fortløpende. Dokumentasjon i form av bilder og beskrivelser av skadeomfang og tiltak ble sendt til både borettslaget og OPAK.

Utførte arbeider
Rehabiliteringen har bestått av rivning av eksisterende takstein, lekter, sløyfer samt skadet undertak, vindskier og kåpebord. Ved åpning av takkonstruksjonene ble eksisterende su-tak-plater kontrollert og i stor grad bevart. Disse platene har en avstivende funksjon for takkonstruksjonen, og både nye og eksisterende su-tak-plater inngår nå i oppbyggingen av de ferdige takene.
Over undertaket av plater er det montert et nytt undertak i form av et rullprodukt. Dette rullproduktet fungerer som den vanntette membranen under taksteinen. Videre er det etablert nye sløyfer og lekter som underlag for ny takstein. Taksteinen er levert av samme produsent o type som tidligere, men nå er alle bygninger tekket med en enhetlig sort takstein, slik at borettslaget fremstår helhetlig og visuelt oppgradert.

I tillegg til taktekkingen er det montert nye takrenner, pipebeslag og ventilasjonshetter som del av rehabiliteringen. Vindskier og kåpebord som viste tegn til fuktskader, er skiftet ut med nye materialer.

Tak over inngangspartier

I tillegg til rehabilitering av tak, er det som et tillegg til den ordinære kontrakten skiftet ut takkonstruksjoner over inngangsdører, da flere av takoverbyggene var i ferd med å kollapse. Dette oppdraget har delvis vært utført av Takpartneren Knudsen AS og 90 Grader AS. Årsaken til dette er at de fire takene som det var kritisk å få utbedret pga. sikkerhet, ble utført av Takpartneren Knudsen AS for raskt å sikre disse takene mot kollaps. Av kostnadsmessige hensyn valgte styret i borettslaget å gi oppdraget med de øvrige takene til 90 Grader AS.

Vurdering og konklusjon

Rehabiliteringen av takene i Grefsentunet Borettslag er utført på en faglig tilfredsstillende måte og i henhold til anbudsbeskrivelse og gjeldende krav. Arbeidene har utbedret kjente svakheter i taktekkingen og sikret bygningene mot ytterligere fukt- og følgeskader. Det nye taket har en konstruktiv oppbygging som ivaretar både avstivning og vanntetthet, og bruk av enhetlig takstein bidrar til et mer helhetlig bygningsmessig uttrykk.
Prosjektet har hatt god fremdrift, og samarbeidet mellom borettslaget, entreprenøren og OPAK har vært konstruktivt gjennom hele prosessen. Med denne rehabiliteringen er takene i borettslaget nå i en teknisk god stand og forventes å gi en levetid på 30 til 50 år eller mer.

for **OPAK AS**

Per Espen Larsen

Per Espen Larsen
Byggfaglig spesialrådgiver

Distribusjon: Grefsentunet Borettslag v/ Jon Berntsen grefsentunet@styrerommet.no

GREFSENTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 942271956, KLIENTNR. 5968

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 394 960**	**939 443**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		145 625	-11 299 320
Tilbakeføring av avskrivning	14	206 433	206 433
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-364 368	-260 794
Tillegg for nye langsiktige lån		0	13 809 198
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-12 310**	**2 455 517**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 382 649**	**3 394 960**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 524 910	5 041 778
Kortsiktig gjeld		-142 261	-1 646 818
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 382 649**	**3 394 960**

GREFSENTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 942271956, KLIENTNR. 5968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 264 630	4 910 627	5 214 547	5 245 000
Ladeinntekter elbil		19 943	32 901	0	10 000
Andre inntekter	3	81 270	25 000	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 365 843**	**4 968 528**	**5 234 547**	**5 275 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 593	-30 174	-32 430	-39 814
Styrehonorar	5	-226 000	-214 000	-230 000	-250 000
Avskrivninger	14	-206 433	-206 433	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 717	-14 003	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-156 458	-149 312	-160 000	-163 000
Konsulenthonorar		-57 578	-32 471	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-644 132	-12 088 276	-227 000	-2 375 000
Forsikringer		-547 820	-489 130	-587 000	-614 000
Kommunale avgifter	8	-941 110	-850 321	-903 999	-929 000
Energi/fyring	9	-82 897	-96 948	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-440 881	-540 942	-430 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-536 026	-579 102	-633 999	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 916 644**	**-15 291 113**	**-3 324 428**	**-5 669 264**
DRIFTSRESULTAT		**1 449 198**	**-10 322 585**	**1 910 119**	**-394 264**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	110 263	25 720	0	0
Finanskostnader	12	-1 413 836	-1 002 455	-1 693 000	-1 280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 303 574**	**-976 736**	**-1 693 000**	**-1 280 000**
ÅRSRESULTAT		**145 625**	**-11 299 320**	**217 119**	**-1 674 264**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-11 299 320		
Til opptjent egenkapital:		145 625	0		

GREFSENTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 942271956, KLIENTNR. 5968

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 972 007	38 972 007
Tomt		3 643 340	3 643 340
Andre varige driftsmidler	14	577 416	783 849
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 192 764**	**43 399 197**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 656	15 107
Forskuddsbetalte kostnader		126 034	105 212
Driftskonto OBOS-banken		267 794	4 907 160
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 815	0
Sparekonto OBOS-banken		3 117 611	14 299
SUM OMLØPSMIDLER		**3 524 910**	**5 041 778**
SUM EIENDELER		**46 717 674**	**48 440 975**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		4 331 361	4 185 736
SUM EGENKAPITAL		**4 339 361**	**4 193 736**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 850 052	25 214 420
Borettsinnskudd	16	17 386 000	17 386 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 236 052**	**42 600 420**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 995	40 146
Leverandørgjeld		82 603	1 598 695
Skyldige offentlige avgifter	17	9 048	0
Påløpte renter		7 067	7 977
Annen kortsiktig gjeld	18	2 548	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 261**	**1 646 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 717 674**	**48 440 975**

Pantstillelse	19	43 889 000	45 663 519
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Grefsentunet Borettslag

Jon Birger Berntsen Anne-Christine Brodahl Anne Margrete Holth

Paul Olav Huse

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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

Eiendomsskatt 1.kvartal	9 260
Eiendomsskatt 2.kvartal	9 260
Eiendomsskatt 3.kvartal	9 260
Eiendomsskatt 4.kvartal	9 754
Felleskostnader	3 051 866

Renter og avdrag på lån	1 838 529
Garasjeleie	304 300
Garasjeleie ekstern leietaker	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 264 630**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune tilbakebetaling av eiendomsskatt 2024	48 751
Utleie Storstua	32 519
SUM ANDRE INNTEKTER	**81 270**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 382
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Påløpte feriepenger	-2 548
Arbeidsgiveravgift	-35 663
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 593**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-226 000
SUM STYREHONORAR	**-226 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 717
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 717**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Endringer v/Takpartneren Knudsen AS	-91 780
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-91 780**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 286
Drift/vedlikehold VVS	-20 475
Drift/vedlikehold elektro	-142 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-296 474
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 395
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 277
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 274
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-22 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-644 132**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-60 834
Vann- og avløpsgebyr	-482 477
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-388 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-941 110**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-82 897
SUM ENERGI / FYRING	**-82 897**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 281
Diverse utstyr	-625
Annet driftsmateriale	-5 874
Vaktmestertjenester	-43 668
Vakthold	-968
Renhold ved firmaer	-22 036
Snørydding	-367 915
Gressklipping	-55 156
Andre driftskostnader	-3 205
Kontor- og datarekvisita	-7 438
Trykksaker	-3 221
Andre kontorkostnader	-847
Porto	-165
Bank- og kortgebyr	-3 707
Øreavrunding	-237
Velferdskostnader	-14 682
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-536 026**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103 312
Andre renteinntekter	4 684
SUM FINANSINNTEKTER	**110 263**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 392 652
Renter på leverandørgjeld	-75
Andre rentekostnader	-21 109
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 413 836**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	38 972 007
SUM BYGNINGER	**38 972 007**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon El-bil		
Tilgang 2017	119 554	
Avskrevet tidligere	-119 553	
		1
Oppvaksmaskin		
Tilgang 2021	25 250	
Avskrevet tidligere	-25 249	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 795 070	
Avskrevet tidligere	-1 011 223	
Avskrevet i år	-206 433	
		577 414
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**577 416**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-206 433**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-11 690 802	
Opprinnelig 2024	-13 809 198	
Nedbetalt tidligere	285 580	
Nedbetalt i år	364 368	
		-24 850 052
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 850 052**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-17 386 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 386 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 815
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 233
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 048**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 548
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 548**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 386 000
Pantelån	24 850 052
TOTALT	**42 236 052**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 972 007
Tomt	3 643 340
TOTALT	**42 615 347**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GREFSENTUNET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTUNET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A4F00-T5JTY-4LVY0-F5T0B-JEQ6C-U310J

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:35:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A4F00-T5JTY-4LVY0-F5T0B-JEQ6C-U310J

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 5968 **Selskapsnavn:** GREFSENTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GREFSENTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 942271956
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, i Storstua (Grefsentunet 2).

Antall stemmeberettigede som deltok: 54
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Paul Olav Huse er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Innstilling til valg av styre 2026
Anne Christine Brodal har ett år igjen av sin valgperiode og er derfor ikke på valg.

Alle kandidatene nedenfor er foreslått av valgkomiteen. Forslaget innebærer at det for neste styreperiode velges inn ett ekstra styremedlem som følge av omfattende vedlikeholdsoppgaver. Det er også foreslått forskjell i antall år man blir valg slik at ikke hele styret skiftes ut samtidig, og dermed sikre kontinuitet i styrets arbeid.

På vegne av valgkomiteen
Ingrid Rudihaugen og Bjørn Aarland

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Birger Berntsen

Følgende stilte til valg:
Jon Birger Berntsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Margrete Holth
Anders Christian Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Anne Margrete Holth
Anders Christian Jørgensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Paul Olav Huse

Følgende stilte til valg:
Paul Olav Huse

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Ingar Toft

Følgende stilte til valg:
Jan Ingar Toft

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Eikeland

Følgende stilte til valg:
Kjersti Eikeland

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Torill Worum Ødegaard

Følgende stilte til valg:
Torill Worum Ødegaard

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Aarland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Aarland

VEDTEKTER FOR GREFSENTUNET BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Grefsentunet Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel grendehus og garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Ellers skal utleie av lokalene i slike bygg skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 80 andeler, pålydende NOK 100 per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Kjøpere må være over 55 år.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom;
-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
-det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Anlegg og utskiftning av ildsted skal godkjennes av styret, utføres av autorisert personell og godkjennes av autorisert person. Kopi av godkjennelsen sendes styret. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade og rensing av sluk og avløpsrør.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Bygningsmessig endring og/eller utvidelse av terrassene må godkjennes av styret.

Terassearealet kan utvides til en maksimal terrassedybde på inntil 2,5 meter. I tillegg kan 1 meter brukes som beplanting eller lave blomsterkasser (max 50 cm) inntil terrassen. Rekkverk av noe slag vil ikke bli godkjent. Søknad om endringer vil bli vurdert individuelt før eventuelle tiltak kan iverksettes.

Levegg for skjerming mot vind kan settes opp, men skal ikke være bredere enn terrassen/balkongen og ikke høyere enn opp til taket over terrassen/balkongen.

Den skal harmonere med bygningen og males i samme farge.

4.5 Ladeanlegg for elbil

Lading av elbil i borettslaget tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladeboks og tilkobling skal leveres og monteres av godkjent leverandør/montør, styret kan til enhver tid legge føringer for hvilken ladeboks og montør man skal benytte. Søknad om montering må godkjennes av styret før tilkobling igangsettes og samsvarserklæring skal oversendes styret når arbeidet er ferdigstilt. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan på leietakers bekostning fjerne monterte ladere som ikke er godkjent av styret eller som ikke er utført i henhold til gjeldende lovverk og bestemmelser i disse vedtektene.

Installasjon, vedlikehold og kjøp av ladeboks bestilles og betales direkte til leverandør/montør av den enkelte som ønsker å montere lader. Ladeboksen er den enkeltes eiendel og kan selges, fjernes eller overdras ved bytte av leietaker. Eier må selv sørge for dette ved oppsigelse av sitt leieforhold og før leieforholdet utløper. Unnlater man det tilfaller ladeboksen borettslaget kostnadsfritt. Ved demontering av ladeboks plikter leietager å tilbakeføre garasjeplassen slik den var før montering. Unnlates det kan styret besørge for utbedring på leietakers regning.

Leietaker blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser fastsatt av styret eller den samarbeidspartneren som borettslaget benytter til å administrere ladeanlegget. Prisen er satt sammen av stipulert strømpris og nettleie, samt alle avgifter til staten og evt. påslag for drift og vedlikehold. Eventuelle administrasjonskostnader eller abonnementsgebyr for drift av ladeanlegget og for innkreving av forbruk belastes de som har montert elbillader og leietaker plikter å inngå en avtale med den leverandøren borettslaget benytter.

Leietakere kan ikke fremleie eller låne ut sin plass til parkering eller lading uten styrets samtykke. Garasjeplasser/parkeringsplasser har 1 – en – mnd. oppsigelstid.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon - inndriving - fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hver som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styremedlem med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styreleder sammen med ett styremedlem, eller to styremedlemmer i fellesskap, tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12. Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

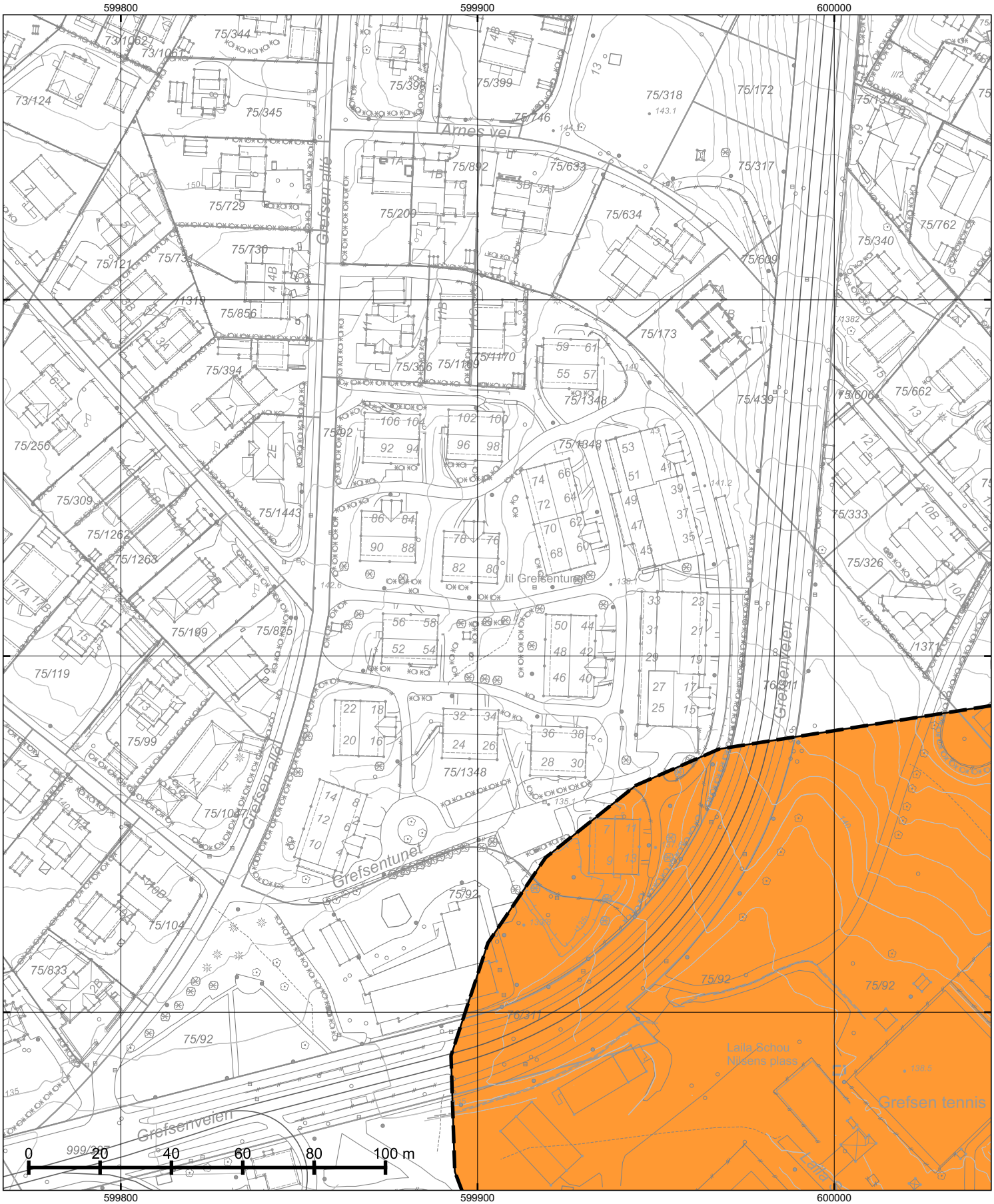
7.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Sist revidert:
29.05 2013, 18.05.2016, 16.09.2020, 30.11.2022, 23.05.2024.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

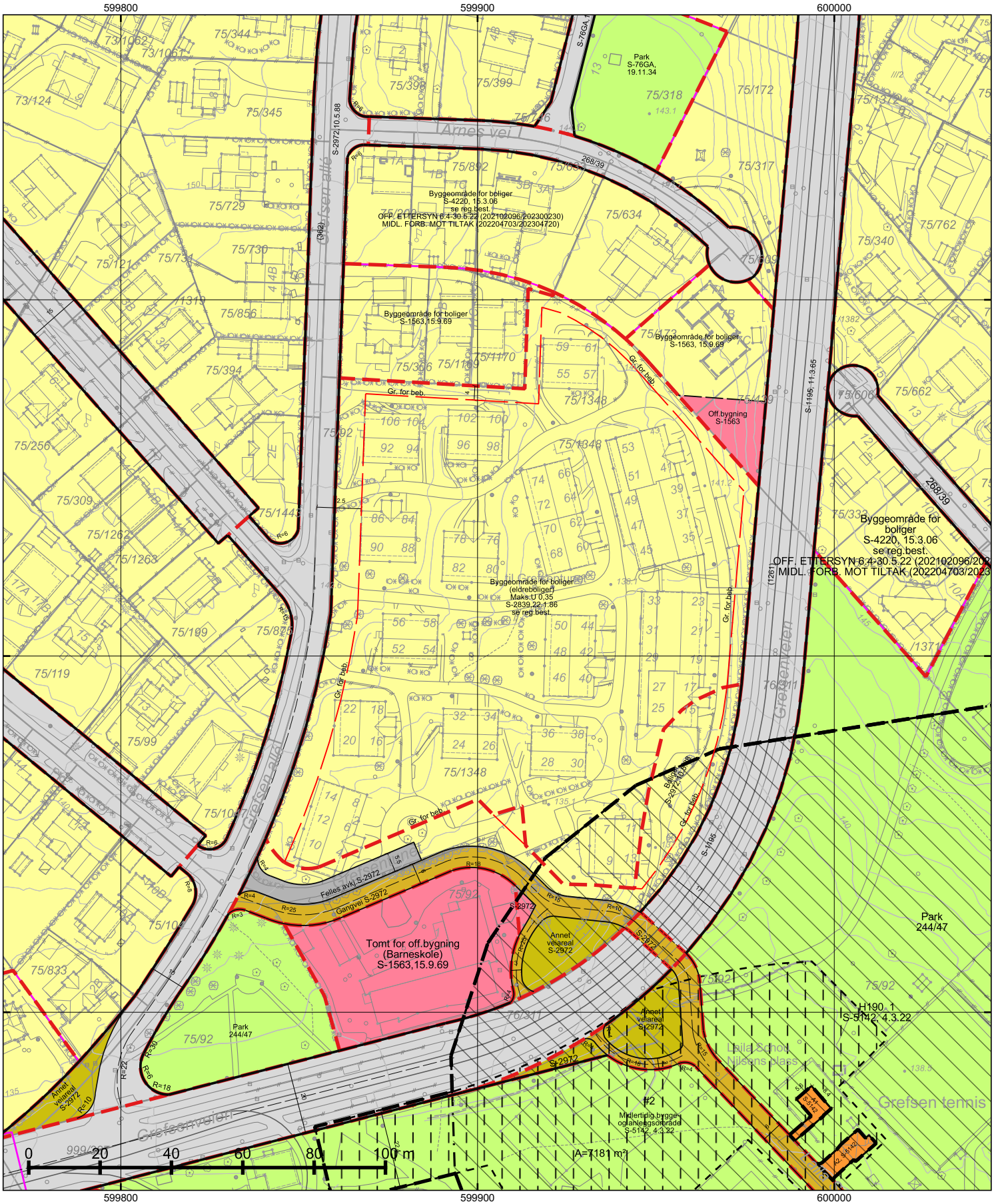
Reguleringskart

– 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: 156717/ 86531332
Adresse: Grefsentunet 2
Gnr/Bnr: 75/1348
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: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

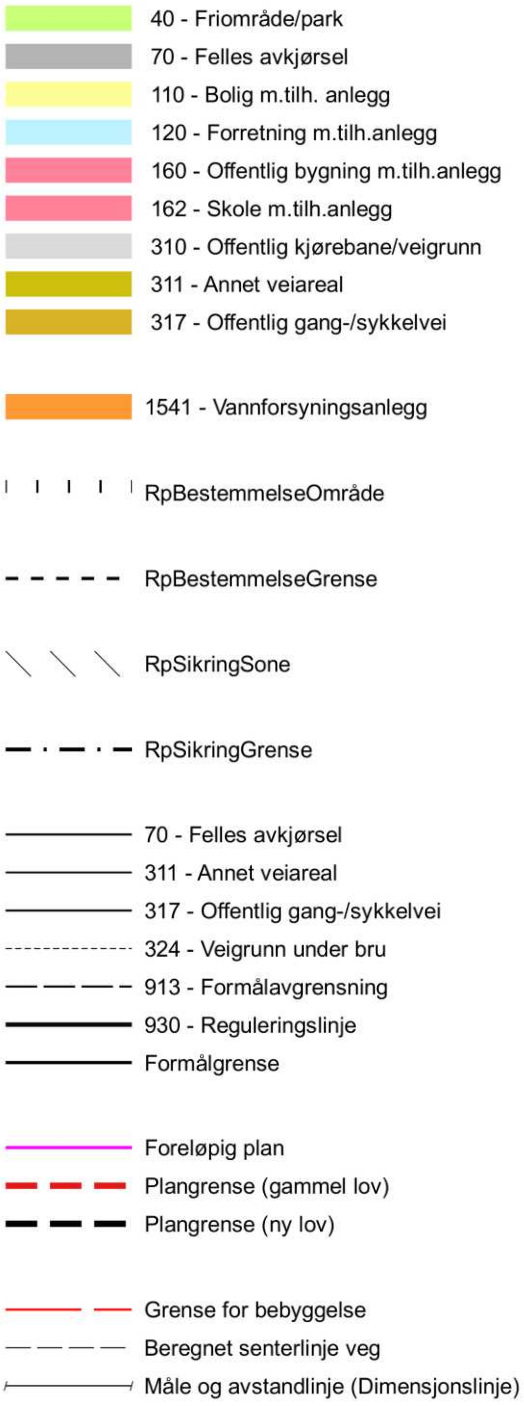
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

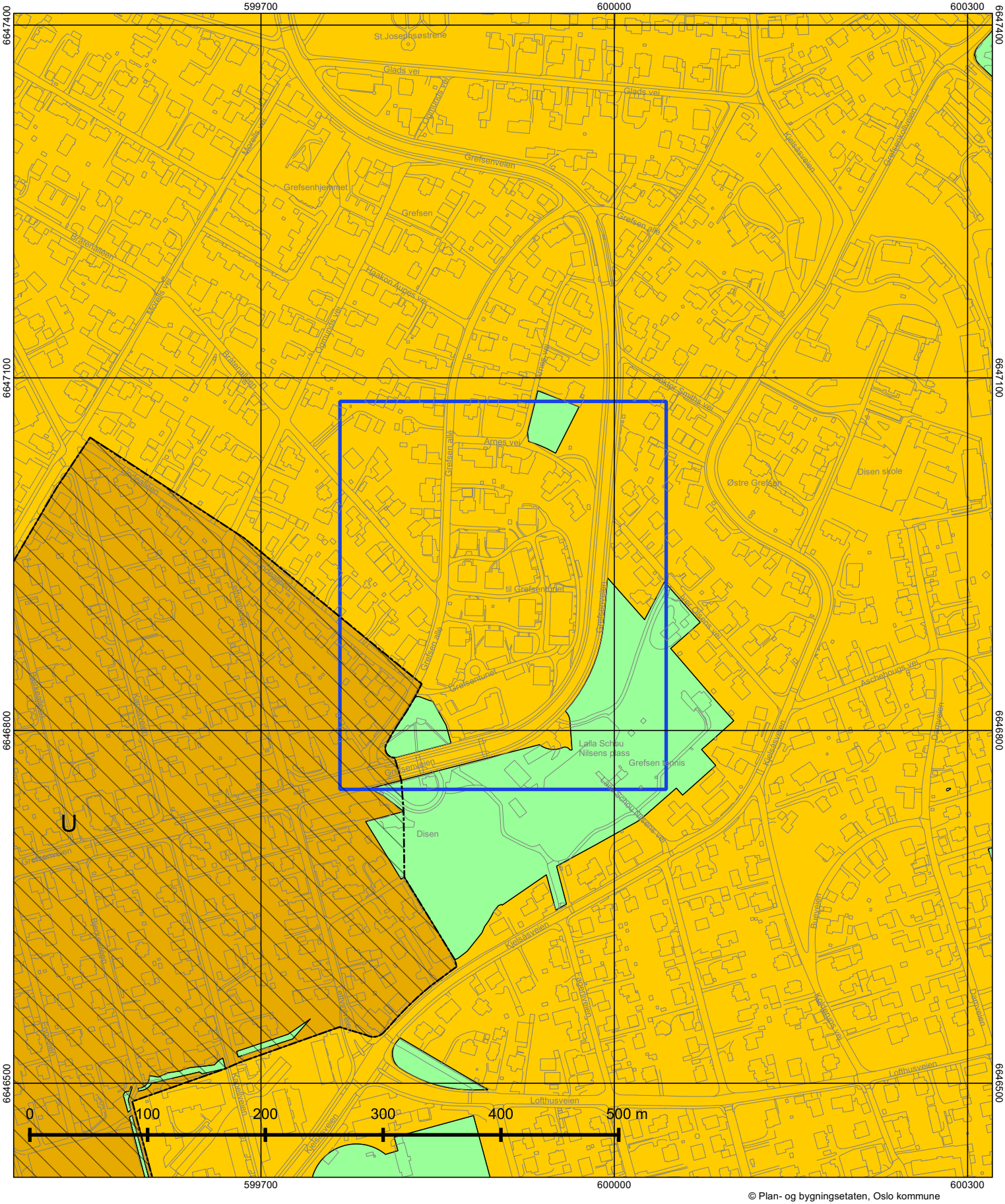
PlottID/Best.nr: 156717/ 86531332
Deres ref.:
Adresse: Grefsentunet 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1348

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: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156717/86531332
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-2839

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av 75/92, Disenjordet nord - Boliger (eldreboliger)

Vedtaksdato: 22.01.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603639

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 75, BNR.92, DISENJORDET NORD – BOLIGER (ELDREBOLIGER).

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (eldreboliger), og trafikkområde (gang - sykkelvei).

§ 3. Innenfor den viste grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer. Leilighetene skal ha minimum 2 rom og samtlige skal ha direkte inngang fra terreng. Det tillates innpasset et fellesbygg for å ivareta spesielle funksjoner som kreves for at eldreboligene skal kunne fungere. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,35.

§ 4. Parkeringsdekningen skal være minimum 1,0 bilplass pr. bolig.

§ 5. Området skal ha kjøreatkomst fra Grefsen allé.

§ 6. Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplanen.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten som viser eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt areal for opphold jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 8. Støy fra veitrafikk og trikk må ikke overskride de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Støyberegninger og plan for støybeskyttelse må senest foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak må være ferdig før brukstillatelse gis.

Oslo

S-2972

Reguleringsplan for Grefsen alle og vei 10955 (gangvei) m.m.

S-2972 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.05.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650032

Lovverk: PBL 1985

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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENTUNET 2

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531332
9155449

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 1348

Vi viser til bestilling av 20260424 for GREFSENTUNET 2.

GNR. 75 BNR. 1348

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1987.

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

17088 m²

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

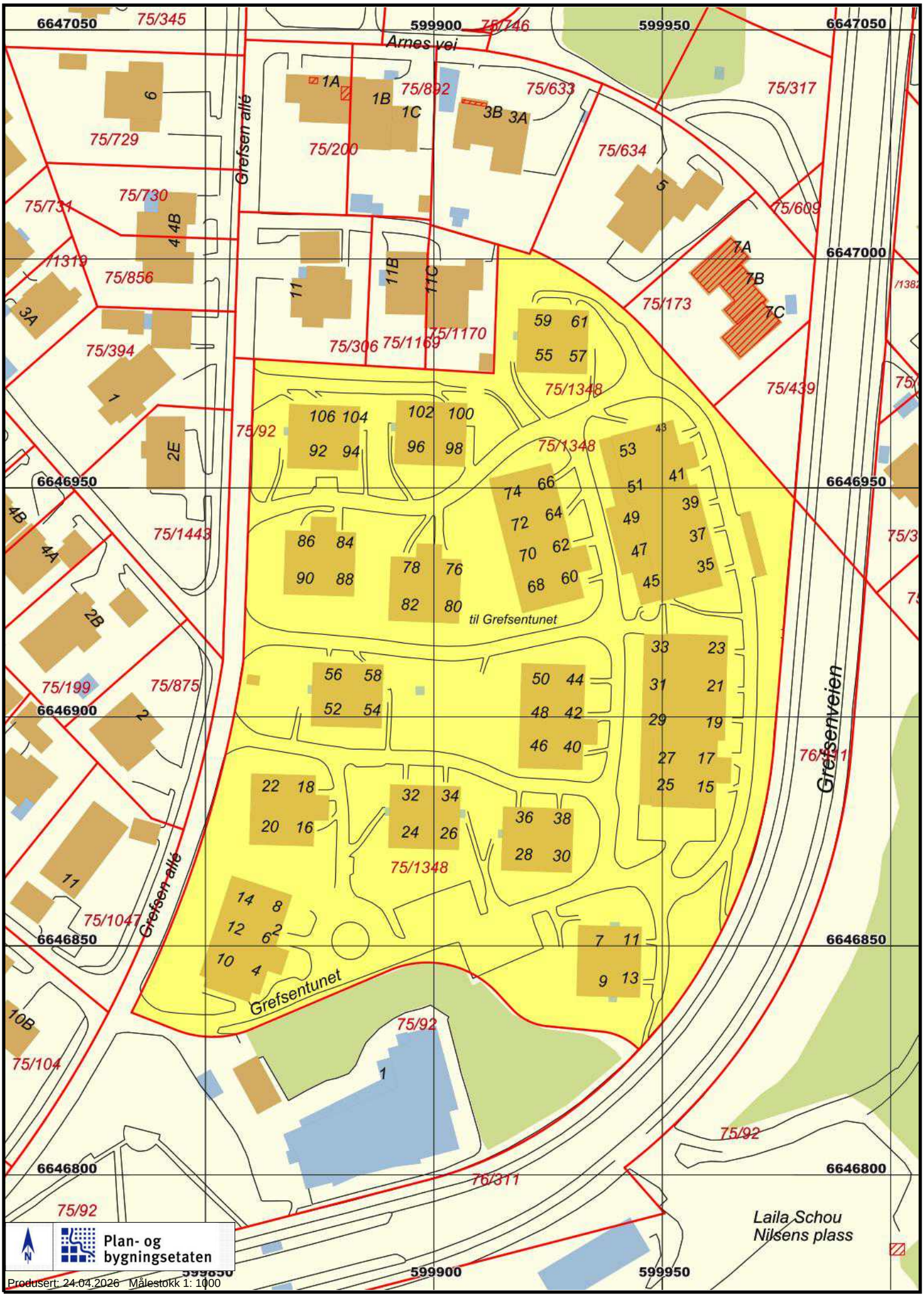
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6647050
599900
599950
6647050
6647000
6646950
6646900
6646850
6646800
599900
599950
Arnes vei
Grefsen allé
Grefsenveien
Grefsentunet
til Grefsentunet
Laila Schou Nilsens plass
75/345
75/746
75/892
75/633
75/317
75/729
75/200
75/634
75/730
75/731
75/609
/1319
75/856
75/173
75/394
75/306
75/1169
75/1170
75/1348
75/439
75/92
75/1443
75/199
75/875
75/1047
75/104
76/311
1A
1B
1C
3B
3A
6
4
4B
11
11B
11C
5
7A
7B
7C
3A
1
2E
4B
4A
2B
2
11
10B
59 61
55 57
106 104
92 94
102 100
96 98
53
51 41
74 66
72 64
49 39
70 62
47 37
68 60
45 35
86 84
90 88
78 76
82 80
56 58
52 54
50 44
48 42
46 40
33 23
31 21
29 19
27 17
25 15
22 18
20 16
32 34
24 26
36 38
28 30
14 8
12 6
10 4
2
7 11
9 13
1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.04.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 • 11 50 60
RO/nb

Oslo, den 30.nov.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75/bnr.92 Grefsen Allé Hus 10

Journalnr.
86/1009

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.9.1988

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
De Eldres Boligspareklubb i bydel 33, v/Knut B. Clausen, Ribstonvn. 21, 0585 OSLO 5

Byggemelder
Selvaag -Bygg, Boks 100 - Vindern, 0319 OSLO 3

Ansvarshavende
O.ing. Per Nordli, Boks 100 - Vindern, 0319 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD. 4000.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	75/92 Grefsen Allé Hus 10	Journalnr.	86/1009
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	12.3.86
Byggherre	De Eldres Boligsparеklubb i bydel 33, c/o Knut Brodtkorb Clausen, Ribetonvn. 21, 0585 OSLO 5		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Boks 100 Vindern, 0319 OSLO 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

til hpgv. mgr

SEND BYGGETILLATELSE 8/8-86 R.H. oppm/v.

8.8-86 ip

+Gab.

Kart sendt oppmålingsvesenet 12-8-86 N.U.

SEND BYGGETILLATELSE (by ansv 10/2.87 RW

hele arb.

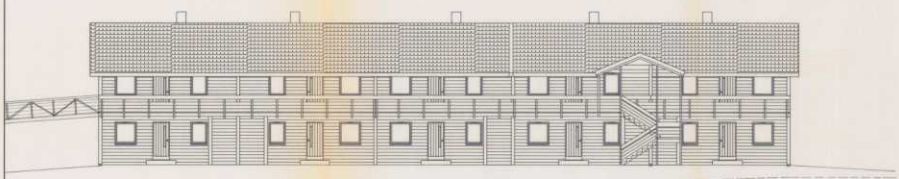
10.2.87 ip

Meldt GAB F 16/9-87

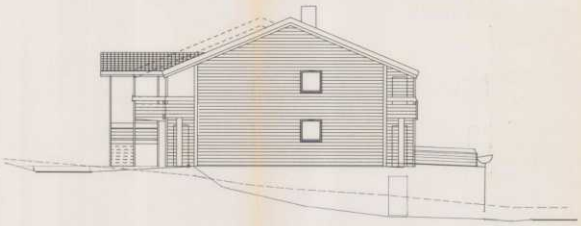
Retur: Selvaag-Bygg, 27/1-87 L.W

S. 15/12.86 Selvaagbygg 15/12.86 BS

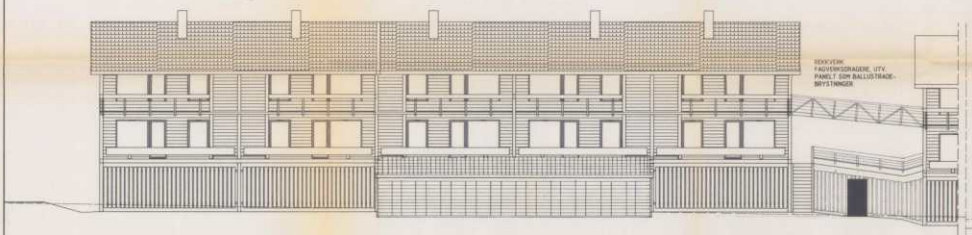
Skj. B-15 Andvord.



INNGANGSSIDE

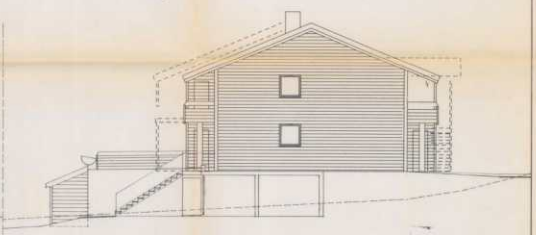


GAVL

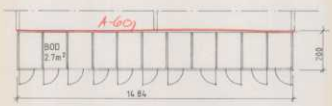


HAGESIDE

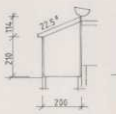
HUS 12



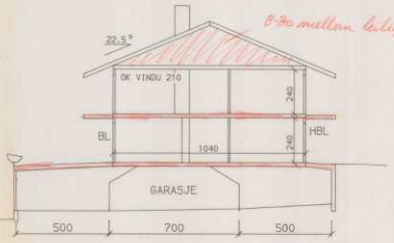
GAVL



PLAN SPORTSBODER



SNITT BODER



SNITT

B-30 mellom leilighetene

EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: DISEN

Felt: –
R.V./R.N.: 75/92
Kommune: OSLO

Tegningen omfatter: FASADER SNITT

Husnr.: 10
Hustype: HOR.DELT REKKEHUS 742XT040

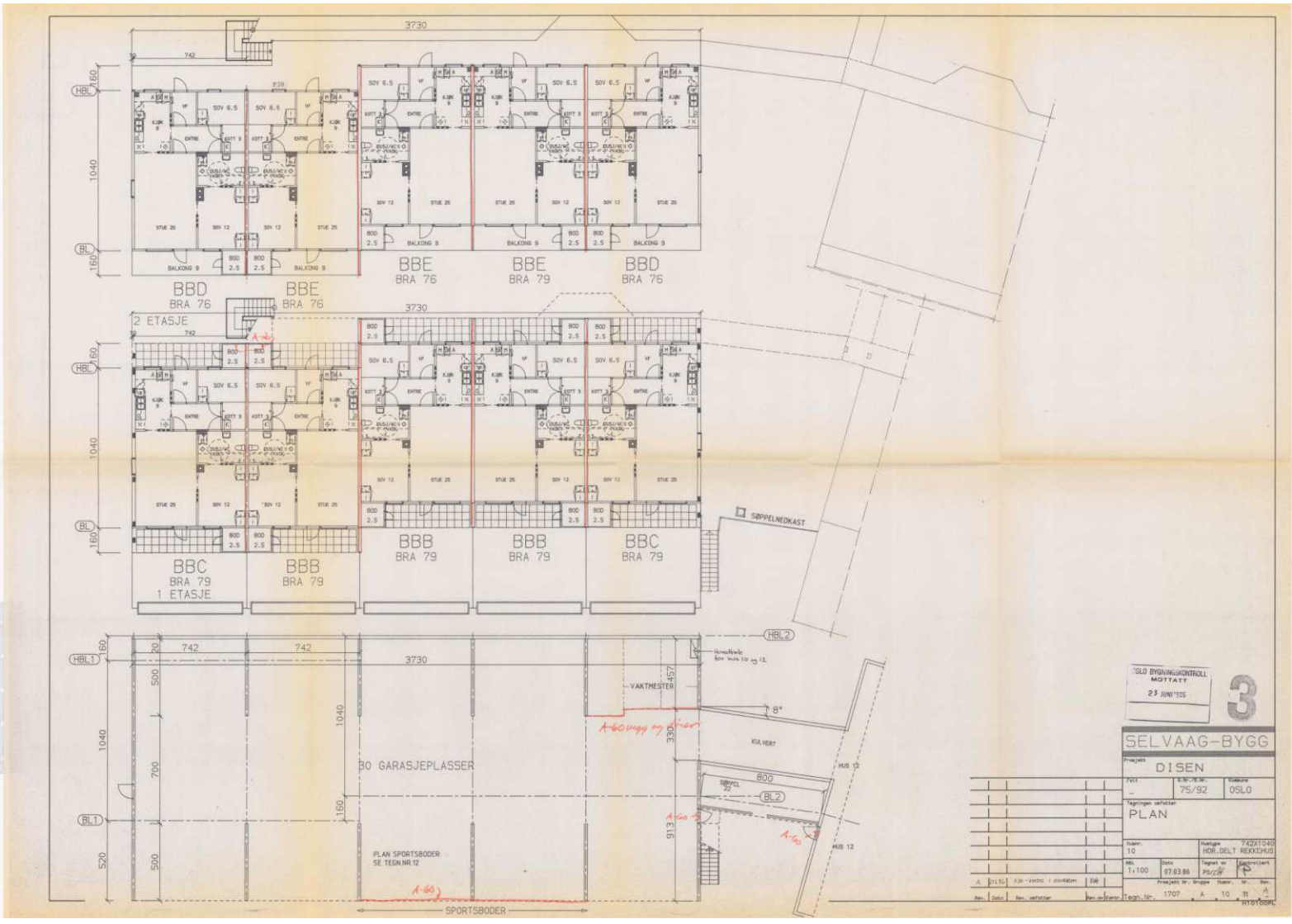
M&L: 1:100
Dato: 07.03.86
Tegnet av: PS/CS
Sannsynlig:

Prosjekt Nr. 1707 | Gruppe | Husnr. 10 | Nr. 12 | Rev. –

Rev. | Dato | Rev. omfatter | Rev. av | Kontr.

Tegn. Nr.

HTD100FA


3730
742
BBD
BRA 76
BBE
BRA 76
BBE
BRA 79
BBD
BRA 76
2 ETASJE
BBC
BRA 79
1 ETASJE
BBB
BRA 79
BBB
BRA 79
BBC
BRA 79
SØPPELNEDKAST
VAKTMESTER
30 GARASJEPLASSER
PLAN SPORTSBODER
SE TEGN.NR.12
SPORTSBODER
HUS 10
HUS 12
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUNI 1986
SELVAAG-BYGG
DISEN
75/92
OSLO
PLAN
1:100
07.03.86
1707
3

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 1348 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsentunet 2
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 4
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 6
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 7
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 8
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 9
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 10
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 11

Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 12
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 13
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 14
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 15
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 16
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 17
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 18
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 19
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 20
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 21
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 22
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 23
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 24
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 25
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 26
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 27
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 28
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 29
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 30
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 31
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 32
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 33
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 34
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO

Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 35
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 36
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 37
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 38
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 39
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 40
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 41
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 42
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO

Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 43
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 44
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 45
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 46
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 47
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 48
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 49
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 50
Gatenr:	20004

Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 51
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 52
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 53
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 54
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 55
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 56
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 57
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 58

Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 59
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 60
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 61
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 62
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 64
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 66
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Grefsentunet 68
Gatenr: 20004
Kommune: OSLO
Postkrets: 0488 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 70
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 72
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 74
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 76
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 78
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 80
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 82
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 84
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 86
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 88
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 90
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 92
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 94
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 96
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 98
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 100
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO

Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 102
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 104
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Gateadresse:	Grefsentunet 106
Gatenr:	20004
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0488 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:24.04.2026 kl. 12.09

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

1987/52843-1/105 18.08.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 550 Omsetningstype: Uoppgitt GREFSENTUNET BORETTSLAG ORG.NR: 942 271 956

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.

1993/15680-1/105 14.04.1993	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 18 389 000 Panthaver: ANDELSEIERNE V/A/L OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTN. LØPENR: 1135405
2023/1078947-1/200 03.10.2023 10:42	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 25 500 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1987/52843-2/105 18.08.1987	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1987/44202-1/105 06.07.1987	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 92

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 942271956 Andelsnr.: 39

GREFSENTUNET BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.04.2026 kl. 11.54

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

2016/136577-1/201 03.08.2016	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159265-1/201 07.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0037 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3687516/25834336
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 54

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44202	105	6.7.1987	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	92	0	0

[ ] 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

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 75 bnr. 1348

M.jnr. 1045/86

Ved kart og delingsforretning den 3. juni 1987

er parsell

av registernr.: gnr. 75 bnr. 92

gitt registernr.: gnr. 75 bnr. 1348

Arealet er ca. 17750 kvadratmeter

Delingsforretningen er rekvirert av Oslo kommune,
Eiendomsetaten

Delingen er godkjent den 27. juni 1986
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Målebrevsavdelingen den 30/6-87

avdelingssjef
Einar Granum

bestyrer
Steinar Karlsrud

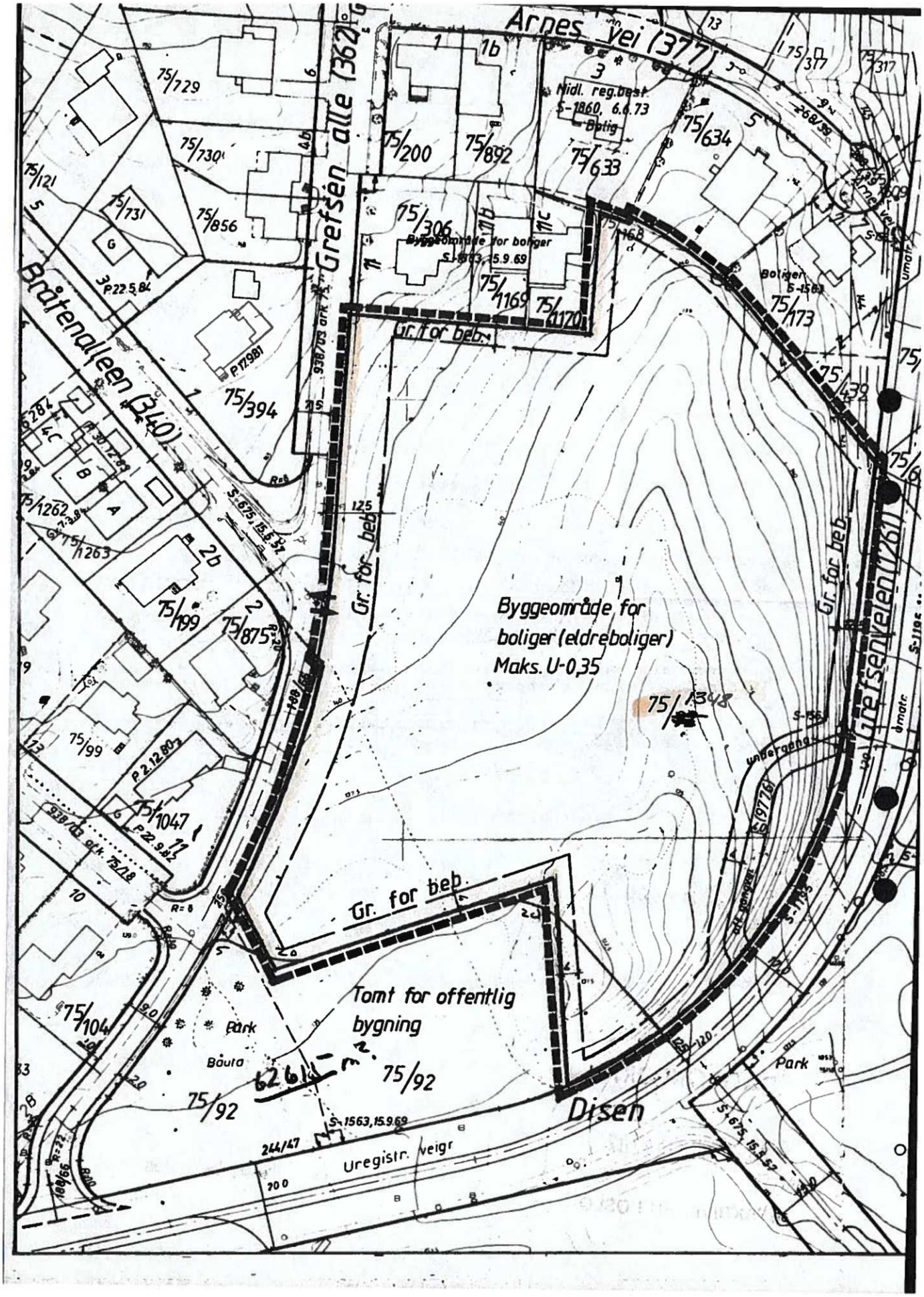
Dagbokføring og tinglysing:

DAGBOKFØRT

06. JULI 87 044202

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


Arnes vei (377)
Grefsen alle (362)
Bråtenalleen (340)
Grefsenveien (261)
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger (eldreboliger)
Maks. U-0,35
Tomt for offentlig bygning
Park
Disen
Uregistr. veigr
75/1348
75/92
75/104
75/99
75/394
75/1262
75/1263
75/199
75/875
75/1047
75/306
75/1169
75/1170
75/200
75/892
75/633
75/634
75/729
75/730
75/121
75/731
75/856
75/173
75/439
75/317
Byggeområde for boliger S-1563, 15.9.69
Nidl. reg.best S-1860, 6.6.73 Bolig
Boliger S-1563
S-1563, 15.9.69
S-1675, 15.2.57
S-1776
S-1793
S-1195
S-1196
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Park
Park
Uregistr. veigr
Disen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0037 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3687514/25834326
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 53

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52843	105	18.8.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	1348	0	0

[ ] 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

DAGBOKFØRT

18.AUG.87 052843 E

BYSKRIVEREN I OSLO

S K J Ø T E

Herved skjøter og overdrar Oslo kommune til Grefsentunet B/L sin eiendom

Gnr. 75 bnr. 1348 i Oslo.

Kjøpesummen kr 3.550.000,- kronertremillionerfemhundreogfemtitusen er betalt.

Eiendommen skal nyttes til eldreboliger. Annen bruk må godkjennes av Oslo kommune.

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Oslo, 6. juni 1987

Fin Arne Heyerdahl
fung. eiendomssjef

/Per Svendsen

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET
Oslo, den 6. juli 1987.

Per Svendsen
sekr.

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 942 271 956 Andelsnr 39

Eiendommens adresse:

Grefsentunet 43, 0488 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 721 621
Som sekundærbolig:	kr 6 886 482

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grefsentunet 43

Nabolaget Grefsen - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Disen Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Disen Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.4 km

BARNEHAGER

Grefsentunet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5... 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grefsenveien	4 min
Rema 1000 Skeidbanen	9 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

Storo Storsenter	14 min
Vitusapotek Storo	14 min
Storo Vinmonopol	14 min

SPORT

Grefsen Tennishall	8 min
Nordre Åsen kunstgressbane	10 min
Fitness24Seven Storo	13 min
SATS Storo	14 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

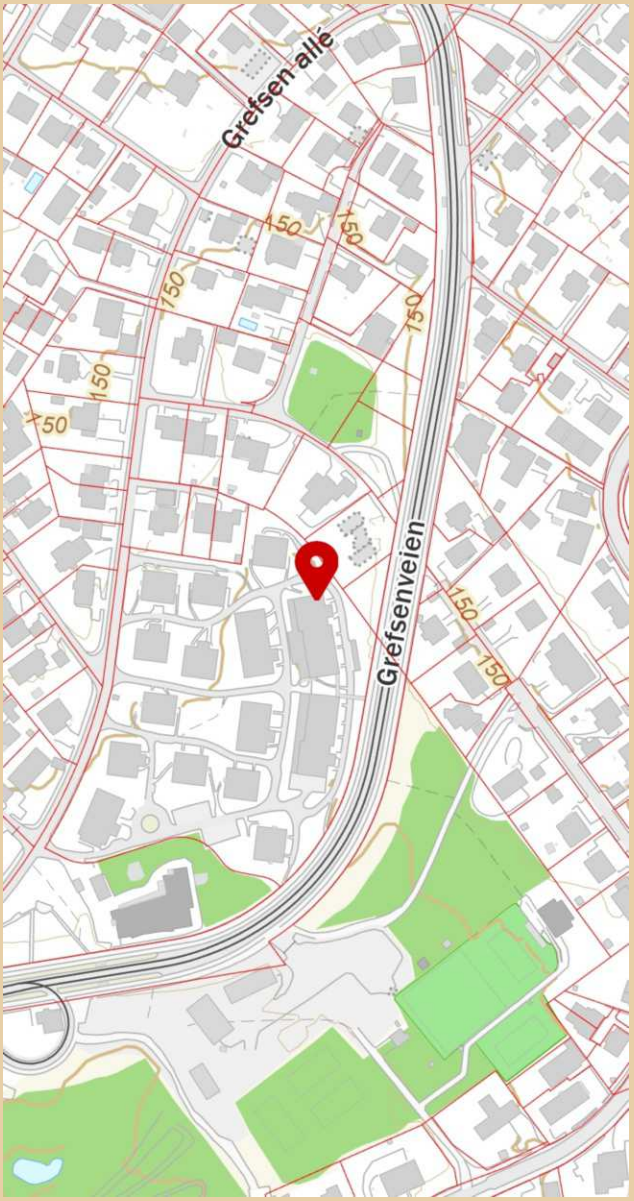
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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:
Grefsentunet 43, 0488 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 1348, andelsnr. 39 i GREFSENTUNET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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