PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

GREFSENKOLLVEIEN 12
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

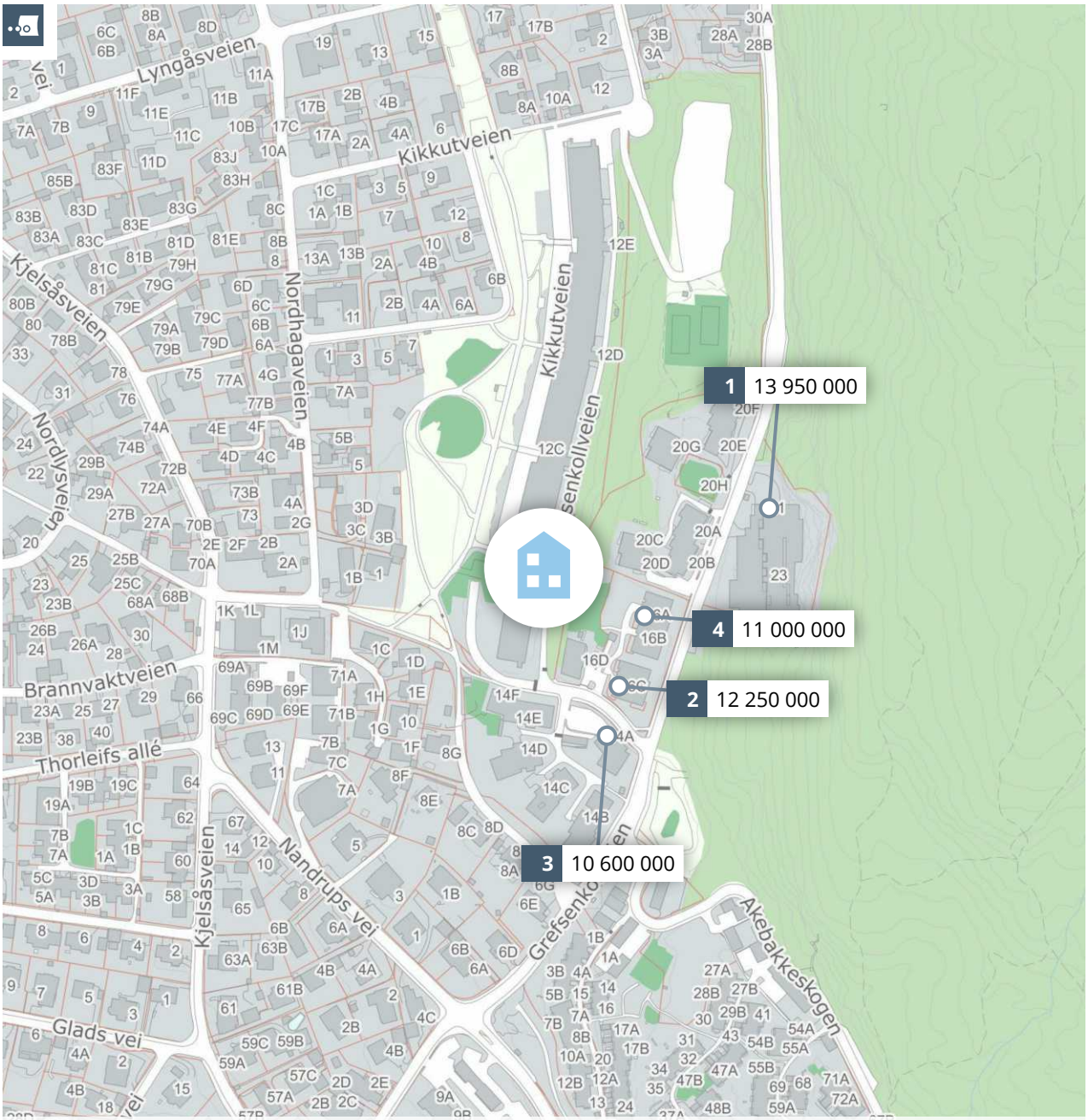
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 12 A, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 75 BNR 117 FNR 0 SNR 408 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

10 500 000

304 180	10 804 180	93 949
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	7 215
Formue	-
Soverom	5
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 21 115 m² 2006 8. etg 3 sov	19.08.2025	13 950 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**121 304**
2 Grefsenkollveien 16 C 115 m² 2011 5. etg 4 sov	20.10.2025	12 500 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**106 522**
3 Grefsenkollveien 14 A 99 m² 2009 4. etg 2 sov	12.05.2026	10 890 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**107 071**
4 Grefsenkollveien 16 A 120 m² 2011 3. etg - sov	17.06.2025	11 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**91 667**

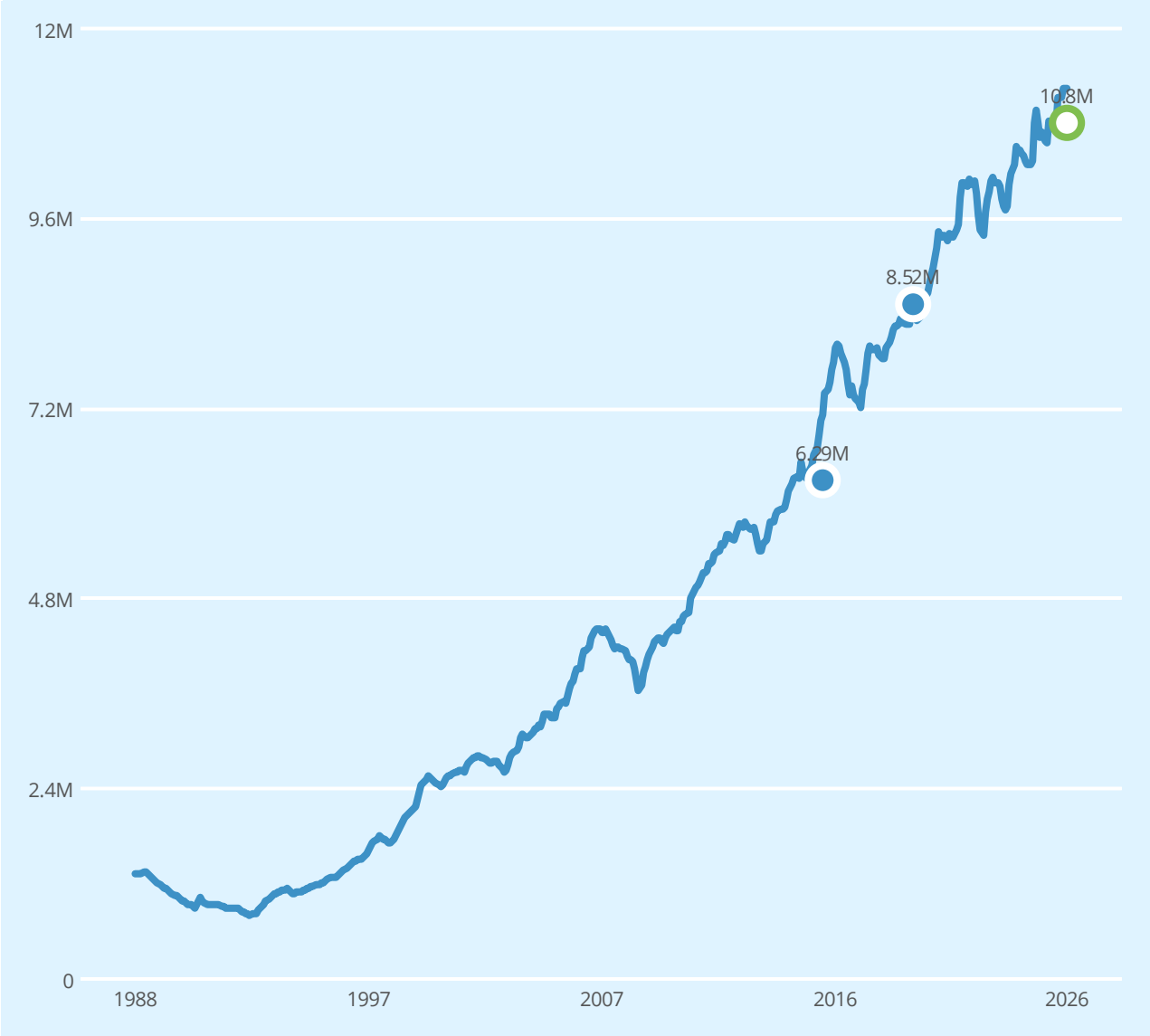
Påkostet og vedlikeholdt leilighet over tre plan. Moderne standard, garasjeplass medfølger, vanvittig panoramautsikt mot holmenkollen og sjelden god intern beliggenhet. Heis og to boder. Attraktivt og rolig boligfelt med tilgang til åpen natur, grøntareal, men fortsatt sentralt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.2020	12.02.2020	05.05.2020	8 590 000	8 500 000	22 052	8 522 052	
04.06.2016	14.06.2016	05.09.2016	5 900 000	6 250 000	39 709	6 289 709	
02.10.2003		02.10.2003	-	1 400 000	-	1 400 000	2
03.04.1989		03.04.1989	-	1 100 000	-	1 100 000	2

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

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 469 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.3M
8 105 000 Salgspris i snitt
7 999 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 759 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

93 949 Grefsenkollveien 12 A Totalpris 10 804 180
91 535 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GREFSENKOLLVEIEN 12 A, 0490 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 117 Seksjon: 408

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	03/06/2026
Utskriftsdato:	12/06/2026
Oppdragsnummer:	98173
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet over tre etasjeplan, henholdsvis i 8., 9. og 10. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke tekket takpapp/folie.

Standard
Leilighet med normal standard.

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

2022:

- 9. etasje er renovert med nye gulvoverflater samt malte overflater på vegger og i himling. Kjøkkenet er oppgradert.
- Det er installert gulvvarme i alle rom i 9. etasje.
- Himlingen er nedsenket, og det er montert downlights i stue og kjøkken.
- Det elektriske anlegget er oppgradert.
- Det er montert gulvbelegg på trappetrinnene ned til 8. etasje.
- Veggen i stuen er foret ut med lekter og montert med spikerslag.
- Det er montert kompositttplater på gulv og rekkverk på balkongen i 9. etasje.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 10. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 10. etasje)
- Trapper
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Patrick Hisni Brataas
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Patrick Hisni Brataas, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 117 Seksjon: 408
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	37086.4 m²
Hjemmelshaver:	Kristine Jorde Cavallini og Patrick Hisni Brataas
Adresse:	Grefsenkollveien 12 A, 0490 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1973

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
10. etasje	55	0	0	4
9. etasje	54	0	0	11
8. etasje	5	0	0	0
Sum bolig:	114	2	0	15
Sum BRA:	116			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
10. etasje	Bad, Wc, Fire soverom, Gang		
9. etasje	Stue/kjøkken, Soverom		
8. etasje	Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Teknisk forskrift angir 15 m³ som minste volum for varig opphold. Soverom er ca. 13 m³ i 2. etasje og oppfyller derfor ikke dette kravet fullt ut. I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Det er fremvist godkjente plantegninger. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

U- trapp i tre med rekkverk i treverk.

Tilstandsvurdering:

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001. 3. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019. 3. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. 2. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019. 3. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom gang og bad. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	3. etasje: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Begge soverommene som vender mot balkongen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i begge soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè.

2. etasje:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

2. etasje:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.11 m².
Kompositt terrassebord på dekke og rekkverk med blomsterkasser.

3. etasje:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m².
Kompositt terrassebord på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon med pusset og malt overflater.

Tilstandsvurdering:

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:

2. etasje:
Rekkverkshøyden er målt til 0,58 cm.

3. etasje:
Rekkverkshøyden er målt til 0,87 cm.

Tilstandsvurdering:

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:

2. etasje:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2016, montert i innkassing på kjøkkenet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Synlige kobberrør i inspeksjonsluke på WC. Rør i rør systemer med fordelerskap i WC. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på WC. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Fordelerskap er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 2. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken.

3. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad og wc.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i WC.

Samsvarserklæring signert og datert 19.01.2017. Se vedlagt samsvarserklæring.

Samsvarserklæring signert og datert 03/15/2018 er fremvist for følgende arbeider:
Se beskrivelse på faktura.

Samsvarserklæring signert og datert 29.08.2023 er fremvist for følgende arbeider:
Tilkoble platetopp.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eier opplyser at det elektriske anlegget ble totalt oppgradert i 2017, og at det ble utført enkelte oppgraderinger også i 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 3. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og wc.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 2. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: I alle rom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje:
Flislagte overflater i entrè.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

3. etasje:
Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

1. etasje:
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i entrè.

2. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlingshøyde ca. 2.32 m målt i stue/kjøkken.

3. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

3. etasje:
Plassbygget garderobeskap med speilfronter. Garderobeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:

2. etasje.
Markiser er montert over balkong.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 10. etasje

Beskrivelse:

Eier opplyser at badet ble renovert av tidligere eier i 2016.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet er det ikke fremvist FDV dokumentasjon på badet. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

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

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom på veggene. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært dusj. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 10. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens trekonstruksjon, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 10. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 10. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260122
Addresse	Grefsenkollveien 12 A		
Postnr.	0490	Sted	OSLO
Selgers navn	Patrick Hisni Brataas		
Selgers navn	Kristine Jorde Cavallini		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
P H
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørlegger ble benyttet når nytt kjøkken ble installert i 2022. Har kvitteringer for utført arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er beskrevet hva som er utført samt materialliste

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nødvendig elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken. To nye stikk på soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
P H
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avventer dokumentasjon fra elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

0

Initialer selger:
P H
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet oppgraderer fellesarealer løpende de siste årene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående sak med entreprenør hvor sameiet holder tilbake penger for mangelfult utført arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.06.2026

Signert av *Patrick Hisni Brataas*

Signert av *Kristine Jorde Cavallini*

Initialer selger:
P H
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: 26513979-2711-4352-a04f-d3a4f7b09c3b . Vår ref.: 5487-1-408 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Brataas, Patrick Hisni
Medeier:	Cavallini, Kristine Jorde
Leilighetsnummer:	408
Adresse:	Grefsenkollveien 12a, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	408
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	69 753 234,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	6 824 099,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 569,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	1 354,40	
Markiser	130,00	
Kabel-TV	439,00	
Vedlikeholdsfond	444,62	
Felleskostnader	6 201,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	676,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 989,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	329 075,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	285 171,54
Kapitalkostnader:	2 000,38
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	19 008,62
Kapitalkostnader:	132,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304 180,16,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arnt Egil Andreassen, e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, ORG.NR. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 28.02.24

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m^2. I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m^2. Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m^2.

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:

- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.
- Seksjonseier plikter å holde egen blomsterkasse og beplantning i tråd med de til enhver tid gjeldende husordensregler vedtatt av årsmøtet. I tilfeller der dette ikke følges opp, kan styret gi varsel om utbedring. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig frist, kan styret utføre nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Terrassemarkiser

Seksjonseier har ansvar for at ettersyn og vedlikehold av egen markise skjer i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.

Eiere med luftebalkong i 6 og 10. etg. kan for egen regning bestille solskjerming i disse etasjene. Installasjon av slik solskjerming er frivillig. Solskjermingens farge og utforming skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Montering kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret. Seksjonseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av slik solskjerming.

Basert på kriterier i retningslinjer for solskjerming vedtatt av årsmøtet, kan styret vedta utbedring/utskifting eller utføre fjerning.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekode for inngangsdør:

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftebalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.

- Styret skal påse at samtlige seksjoner er utstyrt med 1 stk. terrassemarkise. Markiser er å anse som del av sameiets felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon:
- Kollektivt bredbånd og tv
- Montering av ladestasjon
- Montering/utskifting av markiser

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjue aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

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

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

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

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

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

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

2. Ferdsel i fellesarealene

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

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

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

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

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

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

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

5. Dyrehold i sameiet

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

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

6. Utlufting fra seksjon

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

7. Vinduer i fellesareal

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

8. Sikkerhet i sameiet

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

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

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

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

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

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

11. Bruk av bodområdet

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

12. Røyking på terrasser

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

13. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

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

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

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

14. Markiser på terrasse og luftebalkong

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

15. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

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

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

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

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

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

16. Forholdet til andre regler og instrukser

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

17. Oppslagstavlene

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

18. Varsling

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arnt Egil Andreassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

Forslag til vedtak

Arne Martin Bech er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

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

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

Vesentlige avvik fra budsjett

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

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

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

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

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

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

Arbeidskapital og likviditet

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

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

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

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

• Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

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

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

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

3. Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 7

Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til videre organisering

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Orientering om mulig salg av baktomta

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

eiendommen innen en avtalt periode.

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

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

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

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

• SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)

• SGT2 – Asfalt

• SGT3 – Parkanlegg

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

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

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

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 10

Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

FORESLÅTT LØSNING

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

Differensiert bruk av arealer

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

Prisstruktur

Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

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

- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

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

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

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

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

Håndheving

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

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

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

Vedlegg
4. Skisse-sykkeloblater.jpg

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Markiser i 10 etg.jpg

Sak 12

Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. kostnadsfordeling_romningsluker.jpg

Sak 13

Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 14

Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgkomiteens forslag til nytt styre

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

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

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

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

- Lars Onstad

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

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

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

- Veronica Edland

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

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

- Mika Bendiksby

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

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

- Adrian Sakshaug

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

Styrets årsrapport

Årsrapport – for perioden juni 2025 til mai 2026

Innledning

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

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

Styrearbeid og administrasjon

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

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

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

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

Betongrehabilitering og tvisten med PA Entreprenør

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

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

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

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

Drift, vedlikehold og tekniske tiltak

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

Blant annet har styret arbeidet med:

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

- oppfølging av dører, callinganlegg og tekniske feil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner
I kommende periode vil styret blant annet prioritere:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557576518339

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

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

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

Arnt Egil Andreassen Ian Terje Gustad Robert Gjerde

Lill-Iren Andersen Lars Onstad

Dokument-ID 09222115557576518339

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL OG ARBEIDSKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-992 013**

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Dokument-ID 09222115557576518339

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

Til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

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

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Sameiermøte Grefsen Terrassehus 2026

Forslag Styrehonorar

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

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2025 vært

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

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2026 på

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

K. Kalgraf

Leilighet 215

Oslo 29 april 2026


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

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



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

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

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arnt Egil Andreassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Martin Bech er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

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

☐ For fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

☐ Mot fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

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

☐ Styrets forslag: 502.940,-

☐ Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Orientering om mulig salg av baktomta

Saken tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tvisten med PA Entreprenør

Årsmøtet tar saken til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av medlemmer til valgkomité

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

- [ ] Lars Onstad
- [ ] Robert Gjerde

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Adrian Sakshaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 14:00 og møtet ble avholdt 3. juni 2025, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 200.

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:**
> Styrets leder er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Skjøthaug og Mia Huidtfeldt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Vi viser til tidligere informasjonssaker om tvisten med PA Entrprenør som endte med at entreprenøren brakte saken inn for forliksrådet:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-9-30-tvisten-med-pa-entreprenor-as-brakt-inn-for-forliksradet-y2rhmtk

Forliksrådet avviste behandling av saken:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-11-4-forliksradet-avviser-a-behandle-tvisten-med-pa-mzdmymqw

Etter dette har det på nytt blitt gjort forsøk på å inngå forlik. Senest nå i begynnelsen av mai har PA avvist et forslag til forlik fra sameiet. I skrivende stund har de ikke gitt noen forklaring på sin avvisning.

Vi håper at det har skjedd en utvikling i saken innen årsmøtet avvikles, og har invitert prosjektleder Millab til møtet for å gi en orientering om status, samt å svare på spørsmål fra salen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Økt brannsikkerhet i sameiet

Bakgrunn
Styret har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering for å kartlegge brannsikkerheten i sameiet og identifisere forbedringsområder. Rapporten legges nå frem for årsmøtet med forslag til tiltak for å øke brannsikkerheten i sameiet.

Bygningens historikk og gjeldende krav
Bygget ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet og er oppført etter brannteknisk krav som gjaldt i 1969. Dagens regelverk krever imidlertid at bygget tilfredsstiller kravene i Byggeforskrift av 1985, BF85 (se utdypende forklaring i rapporten).

I henhold til BF85 skal bygg som er oppført før 1985 *oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85.* Dersom dette ikke er mulig å gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer, blant annet på grunn av byggets utforming, plikter man å gjennomføre andre tiltak for å løse avvikene på best mulig måte.

Hadde blokkene våre blitt ført opp i dag, ville det vært sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i alle korridorer, fellesarealer og inn i leilighetene. Det er også mulig å gjennomføre dette i dag. Men det ville ha kostet betydelige summer.

Avvikene som fremkommer i denne rapporten, foreslås derfor løst på andre måter, og så godt det lar seg gjøre innen forsvarlige økonomiske rammer.

Derfor kommer rapporten nå
En planlagt brannteknisk gjennomgang måtte avvente sluttføring av den omfattende betongrehabilitering av

sameiets garasjeanlegg. Det skyldes at endelig utforming av garasjeanlegget, ville få betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres.

Som kjent så ble garasjeanlegget i forbindelse med rehabiliteringen tilbakeført til byggets opprinnelige løsning; en åpen og luftig løsning uten tilfeldig oppførte garasjeporter.

Den gode nyheten er at tilbakeføringen av garasjeanlegget til opprinnelige løsning, fører til at det *ikke påløper noen utgifter til brannsikring i garasjeanlegget*. Før vedtaket om å fjerne portene ble fattet, anslo brannteknisk sakkyndig betydelige utgifter til brannsikring - dersom sameiet ønsket å videreføre en løsning med garasjeporter.

Innledende bemerkninger

Gitt byggets arkitektur, og ikke minst høyden, så er det et faktum at brannsikkerheten er best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Det er viktig for styret å være åpen og ærlig om dette, uten å dramatisere situasjonen.

Rømning og redning er lettere i nedre del av bygget av flere årsaker: Rømning/redning via vinduer er naturlig nok enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken. Til orientering så rekker dagens stigebiler i Oslo kommune opp til maksimalt 23 meter over terrenget (blokkene rager 26 meter over bakken).

Det er også naturlig nok mindre risikofylt "å rømme" over til naboen ved siden av seg, eller under seg (via terrassene) i en nødsituasjon - hvis man bor i lavereliggende etasjer.

For leilighetene som har inngangsdør i 8. etasje, så har 5-romsleilighetene den fordelen (sammenlignet med 3-roms- og 1-romsleilighetene) at disse har rømningsvei over til naboens terrasse gjennom en balkongluke (65 x 65 cm) på luftebalkongen. Det er ingen balkongluker i 3- og 1- romsleilighetene med inngangsdør i 8. etasje.

Å etablere balkongluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene *er* mulig, og vil øke brannsikkerheten for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

I brannsikkerhetsrapporten som er utarbeidet, foreslår det derfor ikke et slikt tiltak.

Dette er altså ikke noe vi *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre det. Ifølge rapporten er løsningen for disse - og for øvrig for alle - leiligheter, å ha *god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig brannvarsling og tilkomst til rømningsveier*.

Styret har et lovmessig ansvar for å sørge for at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt, og kan stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Styret ønsker derfor å løfte denne problemstillingen (manglende balkongluker i 7. og 8. etasje) frem for årsmøtet. Vi ber sameierne ta stilling til om styret skal jobbe videre med saken og presentere et saksfremlegg for mulig etablering av balkongluker, med kostnadsoverslag, for disse leilighetene. Det dreier seg om 100 leiligheter.

Styret finner det også riktig å informere om at brannvesenets stigebiler i dag vil ha en større utfordring med redning/slukning ved en brann i A-blokka, enn i de andre blokkene. Dette på grunn av at terrenget på baksiden av blokk A er bratt og ikke tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med lift. Heller ikke plenen *foran* blokk A tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass.

Dette er forhold det er vanskelig å gjøre noe med, uten å gjøre betydelige endringer på baksiden av A-blokka.

Ved de andre blokkene (B, C, D og E) har brannvesenet godkjent oppstillingsplass på baksiden.

Som tidligere informert om så er tilkomst til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy en utfordring, på grunn av at biler parkerer ulovlig i gangveien på baksiden av blokken. Styret jobber parallelt med en løsning på dette.

Rapportens funn

Den branntekniske tilstandsvurderingen har avdekket avvik fra minimumskravene i BF85. Avvikene skyldes blokkenes arkitektur. Her er en kort oppsummering fra rappoerten:

Avvik 1: Brannportene i korridorer i 1., 4. og 8. etasjer:

Blokkene har i dag 12 brannporter fordelt på korridorene i 1., 4. og 8. etasjer, som lukkes automatisk ved røykutvikling. Dette for å hindre en brann fra å spre seg til neste blokk. Samtidig stenger også disse portene for rømningsveier fra leilighetene ved en brann. I dag må man - ved en brann - derfor skyve disse portene til side, for å kunne "rømme" i sikkerhet. Portene er over 50 år gamle og er blytunge å åpne, selv for voksne og friske personer. Disse portene tilfredsstiller klart ikke kravene til rømningsdører, som skal være lette å åpne, samt slå ut i rømningsretning.

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:

Blokkene har en arkitektur og beliggenhet som gjør det krevende å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er samtidig vanskelig - og svært kostnadskrevende - å etablere nye trapper på utsiden av bygningene, som ville ha løst noen utfordringer med redning. Kravene til redning via vindu er derfor ikke tilfredsstilt for de øverste leilighetene.

Avvik 3: For lange rømningsveier

Enkelte korridorer i bygget overskrider maks tillatt lengde på rømningsvei i henhold til BF 85 (25 meter i 1.–4. etasje, 15 meter i 5.–8. etasje). Å bygge nye trapper - som kunne ha løst problemet - for å kompensere for dette, er i rapporten vurdert som "uproporsjonalt krevende", altså for dyrt. Sikkerheten må derfor ivaretas gjennom en kombinasjon av eksisterende løsninger og forbedret varsling og rømningsmuligheter.

Anbefalte tiltak:
Avvik 1: Utskifting av brannporter
Erstatte eksisterende brannporter i korridorer med løsning som tilfredsstiller, 1) kravet til brannskille mellom seksjoner, 2) kravet til dør i rømningsvei og 3) at dørene er lette å åpne. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg og ha godkjent brannmotstand (EI 120).

Høyst foreløpig beregninger antyder en samlet utgift på om lag 1 million kroner for å få dette på plass (inkl. demontering av fjerning av de gamle portene).

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:
Rapporten fastslår at disse avvikene ikke kan lukkes med tiltak som er praktisk/økonomisk gjennomførbart. Det vi da står igjen med da for å ivareta sikkerheten, gitt byggets arkitektur, er å pålegge tiltak som kan øke den personlige brannsikkerheten:

- Seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat på hvert plan i leilighetene.
- Røykvarsler *skal* også være montert på høyeste punkt i leiligheten.
- Sikre rømning via balkongluker (i plan 6 og 10). Disse må være lette å åpne fra begge sider. Det må ikke finnes hindringer foran disse.

Avvik 3: For lange rømningsveier
Rapporten konkluderer med at samtlige leiligheter har utgang til korridor og dermed tilgang til to uavhengige og adskilte trapperom. Kravet om to uavhengige rømningsveier er dermed ivaretatt.

For øvrig “lukkes” disse avvikene gjennom samme løsninger som for avvik 2:

- Røykvarsler skal være montert på alle plan i leilighetene, og være seriekoblet.
- For leilighetene på ett plan, men der man har en interntrapp opp til korridor i etasjen over, skal en røykvarsler også alltid være montert i toppen av interntrappen.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene (i 10. og 6. etasje) er lett å åpne, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Styret vil gjennomføre tiltakene som er skissert i rapporten for løse avvikene.

For full rapport; klikk vedlegget **"SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf"** . Evt. se s. 28 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Budsjettet 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er nøkternt og basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader på 5 % fra 1.1. 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For komplett regnskap; klikk vedlegget **"SGT Årsregnskap 2024.pdf"** . Evt. se s. 59 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av styrehonorar 2025

Ordinært styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2024 var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (2,7%), utgjør dette i år kr. 485.258,-.

Også i siste styreperiode har det blitt utført betydelig ekstraordinært arbeid for styremedlemmer knyttet eksempelvis til betongrehabilitering, juridiske tvister mm. Styret har i år valgt å ikke be om ekstraordinær kompensasjon for dette, men har heller valgt å kompensere dette vi intern omfordeling i styret.

Endring i saken:

I sak 18 foreslås det et styrehonorar på kr. 494.000,-. Beløpet settes opp mot styrets opprinnelige forslag på kr 485 258,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **143**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **40**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beboerforslag: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,- Se sak 18 for saksfremstilling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **109**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall blanke stemmer: **40**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.
Justert for KPI, foreslås honoraret i 2025 satt til kr. 25.675,-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Årsmøtet vedtok i 2024 å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter at sluttoppgjøret med PA entreprenør var klart .

Siden endelig størrelse på fellesgjeld dessverre ennå ikke er avklart, jfr. pågående tvist, har styret avventet. Slik det ser ut nå kan en videre avklaring dra ut i tid, gitt en mulig rettsprosess.

Sameiet må ta stilling til om det ønskes å åpne for individuell nedbetaling allerede nå, eller om vi fortsatt skal avvente ordningen til tvisten er løst og endelig sluttsum for betongprosjektet er avklart.

Konsekvensen er at det kan bli stående igjen en rest, etter endelig avklaring i tvist med PA entreprenør.

Fordeler:

- En overføring av fellesgjeld til individuell gjeld gir mulighet for å slette andel av fellesgjeld umiddelbart, eller ved nedbetaling over tid til bedre rentebetingelser enn vi har i OBOS bank. Reduksjon av fellesgjeld vil også fremstå positivt ved eventuelt salg av seksjon.

Ulemper:

- Det vil kunne ved iverksettelse nå, bli stående igjen en rest som vil komme som et tillegg på fellesgjeld på den enkelte seksjon.

Styrets innstilling
Styret velger å ikke ha noen konkret innstilling i saken, men oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gjøre en vurdering av spørsmålet på grunnlag av egen økonomiske situasjon.

Dersom du ønsker rask mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, bør du stemme FOR. Vær da oppmerksom på at det kan komme et mindre tillegg til denne gjelden på et senere tidspunkt dersom PAs krav skulle vinne frem.

Dersom du ønsker å avvente til tvisten er løst og endelig fellesgjeld er kjent - og kan nedbetales samlet - bør du stemme MOT. Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil da bli muliggjort på et senere tidspunkt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) er et ekstraordinært stort sameie med 360 seksjoner og nærmere 1000 beboere. Sameiet har store og arbeidskrevende oppgaver bak seg, og forventer at dette vil fortsette også i årene som kommer.

At administrativ leder kun utgjør 50% stilling, krever at en betydelig del av sameiets operative drift og interne prosesser må håndteres av styrets medlemmer.

Styremedlemmene er selv i full jobb og må derfor nødvendigvis løse sameiets arbeidsoppgaver på kveldstid/i fritiden. Dette bidrar til at styrearbeidet tidvis blir sporadisk og tar unødvendig lang tid. Det gir også begrenset mulighet for å være tett og kontinuerlig involvert i pågående prosesser. Mindre boligselskap drives gjerne på denne måten av økonomisk nødvendighet, og fordi arbeidsoppgavene er begrensede. Men i et sameie av SGTs dimensjoner fremstår det mer og mer tydelig for styret at dette ikke er en rasjonell bruk av sameiets ressurser (les: sameiernes penger). Dagens ordning gjør også at en stor del av prosjekthistorikken er knyttet til det enkelte styremedlem. Dette bidrar til at prosjekter kan bli skadelidende dersom styremedlemmer fratrer underveis.

Arbeidspresset på vår nyansatte administrative leder er i dag helt i grensen av hva som anses som forsvarlig. Samtidig har servicetekniker Jon Arild Sæther, som fyller 60 år til neste år, varslet at ønsker å trappe ned arbeidsmengden sin de kommende årene, og at enkelte av arbeidsoppgavene hans i den sammenheng overføres til adm. leder. Med adm. leder i 50% stilling går dette regnestykket ikke opp.

Som en løsning på disse utfordringene, foreslår styret en gradvis behovsprøvd økning av stillingsbrøken for administrativ leder. Styrets vurdering er at det både økonomisk og praktisk vil være fordelaktig for sameiet at sentrale arbeidsoppgaver overføres til en lønnet person som kan jobbe dedikert med sameiets drift.

Styret mener en gradvis justering av stillingsprosenten kan gjennomføres ved omdisponering av sameiets midler, uten å øke felleskostnadene. Med en forventning om mindre arbeidsbelastning på styret, vil det bl.a. foreslås et betydelig kutt i styrets honorar.

Styret ber i første omgang om en fullmakt til å gjennomføre endringen som et prøveprosjekt i kommende styreperiode. Målet for prosjektet er å jobbe frem en riktig stillingsprosent som gir en optimal drift av sameiet. Evaluering og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent foreslås fattet av årsmøtet i 2026.

Fordeler:

1. Økt effektivitet og kvalitet i driften:•Økt stillingsbrøk for administrativ leder vil kunne håndtere daglige oppgaver mer effektivt, noe som vil føre til bedre service for seksjonseierne.•Bedre oppfølging av vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter vil sikre høyere kvalitet, raskere gjennomføring og bedre prosjektøkonomi.•Mer tid til generell jobbing mot leverandører og anbudsprosesser vil kunne sikre bedre kontraktsbetingelser/økonomiske betingelser.

2. Avlastning for styret:•Styret vil kunne fokusere mer på strategiske beslutninger og mindre på operativt arbeid, noe som kan føre til bedre langsiktig planlegging og utvikling av sameiet.•En større andel av prosjekthistorikken flyttes til adm. leder og gjør sameiet mindre avhengig av prosjektinvolverte styremedlemmer.•En mindre arbeidsbelastning på styremedlemmene, kan også bidra til at det blir enklere for valgkomitéen å rekruttere nye styremedlemmer.

3. Bedre kommunikasjon:•Økt stillingsbrøk gjør at administrativ leder vil være mer tilgjengelig for seksjonseierne, noe som kan forbedre kommunikasjonen og øke tilfredsheten blant beboerne.•Raskere responstid og høyere servicegrad på styrekontoret.

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

o Styret har brukt mye tid og ressurser på å finne riktig kandidat til å ta over etter tidligere adm. leder Ulf Deinoff. Mange godt kvalifiserte kandidater ble valgt bort fordi de hadde en kort tidshorisont for arbeidsforholdet (Typisk 3-5 år). Ved å øke Tine Skjelstads stillingsprosent, sikrer vi oss forutsigbarhet med en høyt kvalifisert ansatt som har et ønske om å ta ansvar for sameiets drift på lang sikt.

Finansiering:

For å finansiere økningen i stillingsprosent uten å øke felleskostnadene for seksjonseierne, foreslås følgende tiltak:

- **Reforhandling av avtale med servicetekniker:** Servicetekniker har som nevnt flagget ønske om endringer i arbeidsavtale. Endringen vil bl.a. innebære redusert bruk av overtid og betydelige besparelser knyttet til vinterens kostnadskrevende brøytevaktordning.
- **Reduksjon av styrehonorar:** Styret har i år valgt å avstå fra å be om honorar for arbeid som går utover det ordinære styrearbeidet. Dersom forslaget får flertall, har styret en ambisjon om å kutte neste års styrehonorar med 30-50%.
- **Minimering tilleggstimer for styremedlemmer:** Betydelig arbeidsmengde de siste årene har gitt utslag i betydelige tillegg til det ordinære styrehonoraret. Ved å flytte arbeidsoppgaver over på adm. leder, har styret en ambisjon om å eliminere denne praksisen helt. (Noe tillegg vil fremdeles måtte påregnes ifm. den juridiske tvisten med PA)
- **Effektivisering av driften:** Gjennom bedre planlegging og oppfølging kan sameiet redusere kostnader knyttet til vedlikehold og andre tjenester.
- **Samarbeid med leverandører:** Forhandle frem bedre avtaler med leverandører for å redusere kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjesteleilighet

Utleieleiligheten i sameiet har de siste årene vært leid ut til ukrainske flyktninger. Bakteppet for dette var Russlands invasjon av Ukraina i 2022, som utløste den største humanitære katastrofen i Europa siden andre verdenskrig.

Årsmøtet i 2022 vedtok derfor at utleieleiligheten skulle kunne huse en ukransk familie "i en begrenset periode".

Den ukrainske familien som bor der, har nå sagt opp leieforholdet. Samtidig pågår det forhandlinger om en mulig fred/våpenhvile i Ukraina.

Flere sameiere har også uttrykt ønske om at utleieleiligheten igjen skal kunne tas i bruk som gjesteleilighet for sameiets beboere, slik den opprinnelig var ment som.

Styret ser derfor dette som en anledning til å gjenopprette den opprinnelige bruken av leiligheten, nemlig å huse gjester som det ellers kan være vanskelig å finne sengeplasser til i våre respektive leiligheter.

Samtidig foreslår styret at vi endrer navnet fra "utleieleiligheten" til "gjesteleiligheten", for å tydeliggjøre dens egentlige formål. Leiligheten skal nemlig kun brukes til å ta imot gjester på besøk i sameiet.

Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har stue og soverom, og et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Det følger også en egen parkeringsplass med. Leiligheten ligger i 1. etasje ved AB-inngangen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at utleieleiligheten igjen skal kunne brukes av sameiets beboere som har behov for ekstra overnattingsplasser til sine gjester.

> **Forslag til vedtak:**
> Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Styret har iverksatt parkeringskontroll av gjesteparkeringsplassene i tråd med forslaget som fikk flertall på årsmøtet i 2023. Hensikten er å unngå at biler som ikke tilhører sameiet parkerer ulovlig i vårt garasjeanlegg. Samt sikre at gjesteparkeringen benyttes av gjester, og ikke til parkering av sameiernes biler.

Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Parkeringsordningen ble iverksatt i april 2025. Ordningen har ingen kostnader for sameiet og har en gjensidig oppsigelsesfrist på én måned.

Styret er kjent med at det er delte meninger om ordningen og fremmer derfor saken til årsmøtet, men uten å anbefale det ene eller andre.

Ordningen har vart i kun kort tid. Det kan derfor anføres at man bør gjøre seg enkelte erfaringer med ordningen, før den evt. fjernes. For eksempel finne ut om den fører til at våre naboer slutter å parkere i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling
Styret frastår fra å innstille til vedtak i saken, og lar det være opptil årsmøtet å treffe beslutning i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens parkeringsordning videreføres
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

Gjester/seksjonseiere kan altså stå parkert hhv. 4 døgn / 1 døgn.
Et naturlig spørsmål da vil være pr. hva? Per uke? Per måned?

Uten en oppgitt karantenetid, fremstår disse reglene som relativt verdiløse.

Overordnet mener styret at det er uheldig og lite hensiktsmessig at vedtektene inneholder slike detaljerte regler for parkering. Først og fremst fordi det gir sameiet svært lite fleksibilitet til å gjøre fortløpende justeringer etterhvert som ordningen går seg til. Enhver vedtektsendring krever som kjent 2/3 flertall. Å innkalle til årsmøte og kreve 2/3 flertall hver gang det ønskes å gjøre mindre justeringer og endringer i ordlyden i parkeringsreglene er i praksis ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling
Styret er opptatt av å lage et fleksibelt regelverk tilpasset flertallets ønsker og behov. Allerede få måneder etter at den nye parkeringsordningen kom i stand, ser vi at det er løpende behov for å gjøre mindre tilpasninger og justeringer i ordlyden, etterhvert som vi mottar erfaringer, synspunkter, ønsker og innspill fra beboerne.

Å holde detaljene i parkeringsreglementet utenfor selve vedtektene, gir sameiet langt større fleksibilitet ift. å gjøre løpende endringer og justeringer av disse. Reglene vil da fortløpende kunne endres av årsmøtet med alminnelig flertall (50%) eller av styrets flertall (uten årsmøtebehanding).

> **Forslag til vedtak:**
> Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Styret er i dialog med meglere om utviklingen i markedet, og når det kan være aktuelt å utarbeide et prospekt for eventuelt salg. Det er også kontakt med ulike entreprenører/ utbyggere ift. saken. Tilbakemeldinger enn så lenge er at risikobildet for entreprenører/ utbyggere er for stort grunnet renter og rentebaner, samt at meglere oppgir en fortsatt avventende holdning i markedet.

Styret jobber videre med saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

I gjeldende vedtekter for SGT, er det et punkt om retningslinjer for forslag til kandidater til valgkomitéen i sameiet.

Her heter det blant at «Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater».

At styret foreslår kandidater til valgkomitéen bryter med alminnelig praksis i organisasjonslivet, hvor valgkomitéen normalt er den instansen som foreslår nye medlemmer.

Årsmøtet kan selvfølgelig også forslå andre kandidater. Men all erfaring viser at styrets forslag til kandidat(er) veier tungt når årsmøtet skal velge.

Det er viktig å sikre komitéens uavhengighet fra styret, og for å unngå interessekonflikter, som at sittende styre får innflytelse over hvem som skal foreslå nye medlemmer til valgkomitéen.

OBOS, som er forretningsfører for SGT, har også bekreftet at det er vanlig praksis at valgkomitéen foreslår kandidater til ny valgkomité. Dette styrker organisasjonsdemokratiet og tilliten til prosessene rundt valg.

Oppsummert:
Ved å la valgkomitéen foreslå sine etterfølgere sikres en uavhengig prosess, i tråd med god praksis i andre organisasjoner. Det reduserer risikoen for at styret får utilsiktet innflytelse over rekrutteringsprosessen til nye medlemmer i valgkomitéen.

Styrets innstilling
Forslagsstiller anfører at vår forretningsfører Obos har opplyst at det er vanlig praksis at valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen. Vår forvaltningskonsulent i Obos kjenner seg ikke igjen i denne påstanden. Obos opplyser at selv om det forekommer både at styret og valgkomitéen foreslår kandidater vil valgkomite, er det mest vanlige at kandidatene til valgkomitéen fremmes for og velges av årsmøtet direkte, uten en innstilling fra verken styret eller valgkomitéen. Ideelt sett er det slik det burde vært praktisert også i SGT, men mangelen på frivillige kandidater gjør at det ikke er gjennomførbart.

At valgkomitéen skal foreslås av styret, kan nok sikkert problematiseres. Men en ordning hvor valgkomitéen skal foreslå seg selv, er etter vårt syn en enda dårligere løsning. Det har i tidligere år forekommet enkelte tilfeller av samarbeidsproblemer i komitéen. I slike situasjoner vil det være svært problematisk med en komité som skal enes om en innstilling, og hvor medlemmer i tillegg har mulighet til å foreslå seg selv stemt inn og/eller andre medlemmer fjernet fra komitéen.

Årsmøtet står uansett fritt til å velge kandidater, uavhengig av hvem som er presentert av styret. Forslagsstiller har selv sittet i valgkomitéen i flere perioder gjennom årene, tilsynelatende uten at gjeldende ordning har vært problematisert. Han var senest valgt inn i for perioden 2022-2024 til tross for at styret hadde en annen innstilling. Det viser tydelig at dagens ordning fungerer etter sin demokratiske intensjon.

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp

er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Fremmet av: Ian Gustad - seksjon 76

Som kjent er det i vedtekter forbud mot å fysisk røyke i SGT sine fellesarealer. Like fullt røykes det så intenst i noen seksjoner at det nærmest konstant, er betydelig med tobakksrøyk i de samme arealene.

Det er bred konsensus i medisinske forskningsmiljøer om at enhver mengde tobakksrøyk har skadelig effekt på hjerte- og karsystemet, bidrar til lunge- og luftveis sykdommer, samt har høy kreftfremkallende effekt. Vi kan ikke som sameie være bekjent med at bl.a. barn som oppholder seg i fellesarealer passivt eksponeres for helseskadelige stoffer.

Styrets innstilling
Jussen på området er uklar. Styret velger derfor å ikke ha noen konkret innstilling i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Fremmet av: Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Lovverket sier at i hver enkelt boenhet eller fritidsbolig skal strøm måles og avregnes hver for seg, jf.forskrift for omsetningskonsesjonærer § 13.1 bokstav i.

Måling og avregning per boenhet gir kunder lovfestede rettigheter med hensyn til leveringskvalitet,valg av strømleverandør, tariffering, fakturering, måling og avregning m.v. De som befinner seg bak et fellesmålepunkt har ikke tilgang til kraftmarkedet på samme vilkår som andre kunder. Allinformasjon fra nettselskapet vil gå til den juridiske enheten som står som kunde i det fellesmåltepunktet. De som befinner seg bak fellesmålte punkt vil ikke ha tilsvarende rettigheter som individueltmålte kunder ved strømavbrudd (kilde NVE).

I Grefsenkollveien 12 har vi fremdeles felles målepunkt, og hver enkel beboer har ikke tilgang på informasjon som gir kontroll over eget strømforbruk og kostnader. Ved egen strømmåler vil vi kunne følge strømforbruket daglig gjennom en app. Vi har heller ikke anledning til å inngå strømavtaler som er tilpasset eget behov og forbruk.

Dette vil spesielt bli aktuelt fra høst 2025, når det blir anledning til å velge fastprisavtalen «Norges pris». En avtale som vil være god for mange, men ikke for andre, eksempelvis de som bruker mindre strøm enn andre når strømprisen tradisjonelt er høy, som på vinteren.

I følge Boligsmart, varierer prisen for ny strømmåler noe fra sted til sted, men i gjennomsnitt ligger prisen rundt 3.500 kroner per husstand. Det er imidlertid nettselskapet som finansierer investeringen, og vi vil betale for de nye strømmålerne gjennom økt nettleie. I gjennomsnitt vil nettleie øke med rundt 25-35 kroner i måneden eller 300-400 kroner i året.

Styrets innstilling
For ca 15 år siden ble det, via en forskrift, slått fast at alle bo-enheter i Norge skal måles og avregnes hver for seg.

Dispensasjon fra myndighetenes krav kunne tillates, dersom en slik omlegging fra fellesmåling (slik det er i SGT) til individuell måling, blir svært kostbar.

Konklusjonen den gang var at kostnadene for en slik omlegging i SGT ville bli svært høye, bl.a. fordi hovedtavlene for hver blokk må bygges om.

Elvia landet på at det ikke var kostnadseffektivt å gjennomføre en omlegging og SGT fikk dermed dispensasjon fra tiltaket.

Hvis vi nå skulle legge om til individuelle målere, av eget initiativ, kan det bety at sameiet må ta hele kostnaden. Styrer har søkt å få en avklaring på dette med nettselskapet, men uten å få et sikkert svar. For å få en sikker avklaring på dette, må det igangsettes en søkeprosess, lyder tilbakemeldingen på.

Obos prosjekt, som gjennomførte en Enøk-kartlegging av bygget vårt for to år siden anbefalte ikke en omlegging, pga. kostnadene forbundet med det:

"Obos prosjekt ser ikke på det som en fornuftig investering", står det i rapporten fra 2023.

Det er fordeler med individuelle avlesing. Det gir den enkelte boligeier muligheten til å være "strøm-smart". Særlig har etableringen av ladebokser for elbiler og innføring av effekt-tariffer aksentuert denne muligheten.

På den annen side: Én felles avlesing gir større forhandlingsmakt for sameiet i forhold til å få en god strømpris, sammenlignet med hva 360 seksjonseiere har hver for seg. Det gir også lavere faktureringskostnader å ha én måler, kontra det å ha 360 målere, som også er en del av totalregnskapet (for den enkelte seksjonseier).

Styret mener forslaget har for mange usikre økonomiske komponenter og anbefaler ikke at det vedtas nå.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **151**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Beboerforslag - Styrehonorar

Fremmet av: Kjell Kalgraf - seksjon 215

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

Styret har hvert år krevd at ekstraarbeidet for året før skal følge med inn i neste år. Tillegget på 100 tusen for i fjor skal følge med inn i dette året og på toppen skal det gis et tillegg på 100 tusen for inneværende år, dvs. dobbelt tillegg. Året etter skal det være 3 ganger 100 tusen, og året etter 4 ganger 100 tusen.

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052 = 473 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

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

Forslag til vedtak: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Endring: Saken behandles under sak 7

Styrets innstilling
At fjorårets ordinære styrehonorar var kr. 473.000,- er korrekt (eller kr. 472.500,- for å være nøyaktig).

Sameiet imidlertid har en tradisjon for å legge til grunn KPI (2,7%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 485.258,- (se sak 5).

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 8.742,- til kr. 494.000,- ser styret på som en hyggelig gest :)

Kalgraf har styrets fulle støtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette forslaget behandles under sak 7. Stemmegivning i denne saken har ikke betydning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Beboerforslag - Parkering

Fremmet av: Roy Engebretsen - seksjon 233

I sitt skriv 25. mars påpeker styret den «relativt verdiløse bestemmelsen» i vedtektenes punkt 4.2 vedrørende bruken av gjesteparkeringsplassene. Det er følgende setning som skaper problem: «Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn». Jeg er enig i at setningen kan fremstå som ufullstendig, men ordlyden forteller faktisk entydig at seksjonseiers kjøretøy kan benytte gjesteparkeringsplasser i inntil ett døgn.

Den fremlagte parkeringsregelen for korttidsparkering, hvor det står at beboere kan benytte gjesteparkering inntil 1 time pr. døgn, med eller uten registrering, er derfor i strid med sameiets vedtekter. Denne spesielle 1-times begrensningen (for beboere) kan derfor ikke innlemmes i de nye parkeringsreglene før et årsmøte eventuelt har vedtatt en vedtektsendring.

Det er fullt mulig å videreføre vedtektenes 1-døgnsregel for beboere. Men for at den skal ha en entydig mening, uten å komme i konflikt med vedtektenes punkt 4.2, kan man knytte en karantene til denne regelen. Og for at en kontrollør skal ha en reell mulig til å håndheve denne regelen, må denne parkeringen registreres elektronisk.

Endring: Flertallskrav er endret fra 2/3- flertall til alminnelig flertall (>50%)

Styrets innstilling
Styret har mottatt tilbakemeldinger fra flere seksjonseiere som opplever de nye parkeringsreglene som kompliserte. Dette beboerforslaget kan nok bidra til at mange vil oppleve regelverket som ytterligere komplisert. Det er også uklart i hvilken grad parkeringsselskapet har mekanismer for å håndheve den konkrete foreslåtte endringen av regelverket. Det må i tilfelle undersøkes nærmere.

Utover disse betraktningene har styret ingen synspunkter på den foreslåtte endringen.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Vi foreslår at garasje porten holdes stengt 24/7, og at man da altså må bruke appen hver gang man skal inn i garasje anlegget, hele døgnet. Dette her vi god erfaring med over flere år fra Badebakken/Bjølsen, hvor Henriette bodde før flytting til Grefsen.

Ved en sånn løsning så har man mye bedre kontroll på hvem som kommer inn i anlegget, det være seg folk som parkerer ulovlig eller noen av byens "løse fugler" som er ute i annet ærend enn parkering. Denne ordningen vil, såvidt jeg forstår, ikke medføre noen utgift, bare en programering av eksisterende utstyr, vi må jo bruke appen etter kl 23 på kvelden, så hvorfor ikke hele døgnet?

Som nevnt så er vi kjent med denne ordningen over flere år og synes det har fungert utmerket. Føles også tryggere når man vet at porten er stengt hele tiden og at det ikke bare er fritt frem for hvem som helst når porten står åpen hele dagen. Kanskje dette også vil virke betryggende for de som savner garasjeportene sine?

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert en tilsvarende praksis som her foreslås. Etter lengre vurdering har vi kommet til at vi ikke anbefaler en slik løsning. Fordi:

Problem #1:
Med sameiernes egne biler + gjester og tjenestetrafikk har porten grovt anslått mellom 800 og 1000 passeringer i døgnet. Å utsette dagens garasjeport for en så høy frekvens vil gi en radikal økning i service- og vedlikeholdsbehov. Det vil sannsynligvis også øke hyppigheten av nedetid og funksjonssvikt (som vi har sett flere tilfeller av det siste året).

Dette er en type port som åpnes og lukkes relativt sakte. Dette vil kunne hindre trafikkflyten og skape irritasjon i morgen/ettermiddagsrushet.

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

Problem #2
Det har liten hensikt å stenge hovedporten i sør på dagtid, når porten i nord allikevel står åpen hele dagen. Denne kan selvsagt holdes lukket. Men det vil da hindre en del ferdsel og skape trafikale utfordringer i nordenden av anlegget. Denne innkjørselen benyttes på dagtid av biler som har behov for adkomst via Kurveien, samt større kjøretøy som ikke kan kjøre inn hovedporten. Man kan selvsagt montere en motorisert port med skiltkamera også i nordenden. Dette vil isåfall også ha en kostnad grovt anslått til kr. 100-150.000.

Problem #3
Sameiet har i dag store utfordringer med trafikk på gangveien bak blokkene. Mange beboere opplever denne trafikken som sjenerende. Enda mer alvorlig er det at ferdsel bak blokkene kan være til hinder for utrykningskjøretøy, et problem som i ytterste konsekvens kan ha fatale konsekvenser. Det er nærliggende å anta at stenging av garasjeanlegget kan bidra til økt trafikk bak blokkene.

Generell refleksjon
Styret registrerer at det fra tid til annen rapporteres i sameiets facebook-gruppe om «mistenkelige» individer som observeres i garasjeanlegget. Til tross for dette har vi registrert svært få uønskede hendelser eller handlinger i anlegget. Det har riktignok vært etpar sykkeltyverier fra sykler som ikke har vært låst inn i de nye bodene. Men utover dette er ikke styret kjent med at det har blitt utført vinningskriminalitet i sameiet. Det er derfor greit å spørre seg hva som eventuelt er begrunnelsen for å holde anlegget stengt, og hvilket problem det eventuelt er ment å bøte på.

Konklusjon
Dersom portene skal holdes stengt, er vår vurdering at dette bør gjøres med en hurtigport i sør og en vanlig motorisert port i nord. Anslått totalkostnad kr. 250-300.000,-. Vår vurdering er imidlertid at kostnaden til et slikt tiltak per i dag er større en nytten.

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **156**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sameiet er over 50 år gammelt og trenger løpende vedlikehold. Vi er snart ferdig med et stort økonomisk løft med betongrehabilitering av blokkene her i sameiet, men behovet for vedlikehold vedvarer.

Tidligere år har det vært en liste i årsrapporten med vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt framover. Samtidig betaler vi alle inn til et vedlikeholdsfond gjennom husleia hver måned. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet utgjør nå rundt 5% av de månedlige kostnadene.

Jeg foreslår at vedlikeholdsplanen fremlegges for årsmøtet hvert år med en detaljert plan for vedlikehold kommende år og med en oversikt over påfølgende år med detaljeringsgrad avhengig av hvor nærstående i tid prosjektene vil være. Videre at innbetaling til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende utgifter.

Styrets innstilling
Forslagsstiller referer til en tidligere presentert vedlikeholdsplan. Det stemmer at det frem til 2019 sirkulerte en slags løst fundert vedlikeholdsplan (les: punktliste i ikke-prioritert rekkefølge) i årsberetningene. Innholdet i denne er etter styrets syn både ufullstendig og tildels utdatert. Denne planen var utarbeidet av tidligere styrer i egen regi. Dagens styre mener at det er grunn til å stille store spørsmålstegn ved den faglige kvaliteten på denne planen. Et godt eksempel på dette er at de omfattende betongskadene som sameiet har brukt titalls millioner på å utbedre de siste årene, ikke var nevnt med et ord i denne "planen".

Vår vurdering er at en troverdig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør utarbeides av fagkyndige - ikke av styret og/eller sameiets ansatte. Anslått kostnad for en slik rapport er kr. 100-150.000,-.

Vi støtter forslagsstillers intensjon, men mener at første steg i denne proessen er at det bestilles og utarbeides en profesjonell tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi mener også at det på nåværende tidspunkt er prematurt å vedta justering av innbetaling til vedlikeholdsfondet. Et vedlikeholdsfond er bare én av mange måter å finansiere vedlikehold på. Før sameiet tar stilling til dette, må vi vite hva som eventuelt skal finansieres og til hvilken kostnad. Dette er forhold som etter vårt syn må vurderes på et senere tidspunkt, når rapporten foreligger.

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 71
Antall stemmer mot saken: 74
Antall blanke stemmer: 55
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Antall stemmer for vedtak 1: 39
Antall stemmer for vedtak 2: 90
Antall blanke stemmer: 55
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

22. Valg av ny valgkomité

Valgkomiteen inneværende år har bestått av Annette Kathrine Sund, Knut Øistad og Arne Bech.

Av disse går Sund og Bechs periode ut nå. Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

Heller ikke i år har det vært lett å finne kandidater til dette viktige vervet. Styret har tidligere gått bredt ut og bedt folk om å melde seg til å ta en tørn i valgkomiteen, men uten at aktuelle kandidater har meldt interesse.

Styret har derfor gått aktivt ut med forespørsler til seksjonseiere vi anser som kvalifiserte. Begge de foreslåtte kandidatene har erfaring fra styrearbeid, og kan skilte med lang fartstid fra sameiet.

Valgkomitémedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sunniva Jakhelln (124 stemmer)
Kjell Ove Kvalheim (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sunniva Jakhelln
Kjell Ove Kvalheim

23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Knut Øistad og Annette Sund.

1. Årets valg

Nedenfor følger en oversikt over styremedlemmenes siste periode (i parentes) og hvem som er på valg.

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025) På valg

Styremedlemmer:
Idar Burheim (2023-2025) På valg
Ian Gustad (2023-2025) På valg
Robert Gjerde (2024-2026) Ikke på valg
Sara Sundqvist (2024-2026) Ikke på valg

Varamedlemmer:
Tine Skjelstad (2024-2026) **Fratrer vervet**
Simen Gylseth (2023-2025) På valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

Valgkomitéens oppgave er å sikre god rekruttering til styret for sameiet gjennom å "foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver" (Vedtektenes §9-12). Som det følger av vedtektene har valgkomitéen jobbet for å komme i kontakt med kandidater som både på kort og lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid i sameiet. Valgkomitéen har gjennomført intervjuer med aktuelle kandidater for den kommende perioden.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle representantene i det nåværende styret, inkludert vararepresentantene, til sammen 7 personer og har i tillegg intervjuet personer som har meldt seg interessert i styreverv, eller som er blitt spilt inn av andre beboere som aktuelle kandidater. Komitéen har hatt oppslag på Facebook, Vibbo og fysiske oppslag med oppfordring til å melde eget eller andres kandidatur.

I intervjuene har valgkomitéen stilt spørsmål av generell karakter, som for eksempel hvordan samarbeidet i styret fungerer. Videre er det stilt mer inngående spørsmål om prioriteringer, beslutningsprosess, oppfølging og kontroll, arbeidsfordeling, om det er mange saker som går til avstemming og om det er mange protokolltilførsler mm.

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lill Iren Andersen (129 stemmer)
Ian Gustad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Iren Andersen

Ian Gustad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mika Bendiksby (121 stemmer)

Veronica Edland (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mika Bendiksby

Veronica Edland

Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/
Protokollvitne 1: Reidar Skjøthaug /s/
Protokollvitne 2: Mia Huidtfeldt /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Møtet ble avholdt 22. oktober kl. 19:00, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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:**
> Styrets leder 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Geir Skarbø (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Mika Bendiksby foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Vurdering av søksmål mot PA Entreprenør AS

1. Bakgrunn

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har siden 2021 hatt et større rehabiliteringsprosjekt med PA Entreprenør AS (PA). Prosjektet har omfattet tre kontrakter:

1. SGT1: Betongrehabilitering 2. SGT2: Asfalt og drenering 3. SGT3: Parkanlegg Etter at arbeidene ble ferdigstilt, har det oppstått uenighet mellom sameiet og entreprenøren om sluttoppgjør og kvaliteten på deler av arbeidene. PA mener de har fått for lite betalt (ca. 10,8 millioner kroner inkl. mva.), mens sameiet mener PA har fått om lag 0,5 millioner kroner for mye, og at sameiet i tillegg har krav på dagmulkt og kompensasjon for mangler – til sammen om lag 18,7 millioner kroner inkl. mva.

PA har i brev av 17. oktober 2025 uttrykt at de er i gang med å utarbeide en stevning selv for å gå til søksmål mot sameiet for sitt krav, men dette vil ikke sameiet få endelig bekreftet før man har mottatt et slikt søksmål.

2. Aktuell problemstilling

Advokatfirmaet Glittertind AS bistår sameiet i saken. De har vurdert hvilke krav som kan gå tapt dersom det ikke tas ut søksmål innen 28. oktober 2025. Konklusjonen er at kun ett gjenstående krav har frist på denne datoen:

• Mangelskrav knyttet til asfaltarbeider (SGT2): Prisavslag for dårlig kjøreopplevelse og mangelfulle asfaltfuger.

Styret har i etterkant av asfalteringen innhentet en tredjepartsvurdering av utførelsen fra firmaet Hadeland Maskindrift AS (HM). Vurderingen er oppsummert i en egen rapport som dokumenterer flere avvik på utførelsen. Fullstendig rapport finnes som vedlegg i denne innkallingen.

Det konkrete avviket vi snakker om her, og som har frist for å melde inn mangel 28. oktober, knytter seg til avvik i kjørebanen under blokkene. De som har kjørt under blokkene har kanskje merket at det er en «ujevn» kjøreopplevelse. Se side 9 i den vedlagte rapporten for detaljer.

Forholdet fremstår ifølge HM som et klart avvik, men det stilles tvil om hvorvidt avviket er alvorlig nok til å kreve en full omlegging av asfalten. Høyst sannsynlig vil det i beste fall kun kvalifisere til et prisavslag. I slutttopgjøret ble dette estimert til å kunne utgjøre maksimalt kr. 500.000,-, men tallet er heftet med betydelig usikkerhet.

Dersom sameiet ikke går til sak før 28. oktober 2025, vil retten til å kreve dette ene beløpet gå tapt.

Alle øvrige krav (for eksempel dagmulkt og feil ved parkanlegg) har lengre frister og kan tas opp senere. Neste frist er 13. desember 2025, og gjelder mangelskrav for arbeider i nordlige halvdel av garasjen under parkanlegget, Dette er anslått til ca. 750 000 kr.

PA har også frist 28. oktober 2025 for sine krav.

3. Advokatens vurdering

Advokatfirmaet Glittertind vurderer at det per i dag fremstår som høyst usikkert om hvorvidt SGT vil vinne frem med prisavslagskravet for dårlig kjøreopplevelse under blokkene og mangelfulle asfaltfuger i en eventuell rettssak. Særlig dette med dårlig kjøreopplevelse fremstår som vanskelig å begrunne som en mangel, ettersom det ikke er mulig å vise til spesifikke krav i kontrakten som ikke er oppnådd. Videre er estimatet på inntil kr 500 000 (Ca. 5% av kontraktssum) heftet med usikkerhet.

Disse forholdene, sammenholdt med at en rettssak potensielt kan medføre store advokatkostnader, gjør at Glittertind vanskelig kan anbefale sameiet å gå til søksmål for dette kravet isolert sett på nåværende tidspunkt.

Samtidig er det mye som tyder på at PA nå går til eget søksmål mot sameiet. I så fall vil sameiet kunne bruke sitt mangelskrav som et av flere grunnlag for å avvise deler av kravet fra PA (såkalt «motregning») – men vil

da ikke kunne kreve disse kostnadene tilkjent selv, så lenge sameiet ikke selv tar ut en stevning for kravet innen 28. oktober 2025.

4. Økonomiske og praktiske konsekvenser av en eventuell rettssak

Det er per i dag ikke mulig å fastslå kostnadene ved en eventuell rettssak, all den tid det fremdeles ikke er avklart om PA selv velger å gå til sak, eventuelt fremsetter motkrav i en sak som sameiet har fremmet for retten.

• Ved en eventuell rettssak som kun dreier seg om sameiets mangelskrav på i beste fall ca. 500 000 kroner, vil kostnadene til juridisk bistand for et slikt begrenset søksmål være lavere sammenlignet med en rettssak for alle kravene i saken. Samtidig er det uansett slik at en rettssak er kostbart. Glittertind anslår normalt et salær på omkring kr 300 000 for en sak som tar 1 dag i retten (anslagsvis 60-70 timers arbeid totalt). Omtrent tilsvarende kostnader vil også PAs advokat ha.

Dersom sameiet vinner saken, vil PA mest sannsynlig bli nødt til å betale Sameiets advokatkostnader og sine egne. Motsatt, dersom Sameiet ikke skulle vinne, vil sameiet mest sannsynlig både måtte dekke både egne og PAs advoktakostnader.

• Sameiet vil også kunne avvente eventuelle reaksjoner/eget søksmål fra PA før man vurderer nye skritt knyttet til andre krav. Dersom PA selv velger å trekke inn sitt krav i saken eller gå til eget søksmål (som da vil slås sammen til en felles sak), så vil kostnadene til advokatbistand uansett kunne bli betraktelig høyere. Dette er imidlertid vanskelig for sameiet å gardere seg mot, så lenge man avviser PAs krav.

Vedlagt i saken finnes to juridiske vurderinger utført av Advokatfirmaet Glittertind; Det ene ble utarbeidet i 2023, kort tid etter at tvisten oppstod. Det andre er et oppdatert notat pr. oktober 2025.

Styrets innstilling

Styret mener det er vanskelig å anbefale å gå til selvstendig sak mot PA for et krav som av advokaten har vurdert det som mindre sannsynlig at sameiet vinner frem med. Kostnadene til advokat dersom sameiet taper dette kravet vil potensielt kunne bli høyere enn kravet i seg selv.

Styret foreslår derfor at man ikke går til søksmål for prisavslagskravet for dårlige kjøreopplevelser og asfaltfuger, selv om det innebærer at sameiet da mister muligheten til å kreve dette prisavslaget på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler at sameiet heller avventer og ser om PA tar ut stevning mot sameiet den 28. oktober. Da vil sameiet uansett bli nødt til å gjennomføre en rettsprosess. Som advokaten har påpekt, vil prisavslagskravet fortsatt kunne brukes som grunnlag for å avvise PAs eventuelle krav. Videre vil Sameiet da også kunne vurdere de øvrige kravene mot PA, og om disse da skal trekkes inn som motkrav i PAs søksmål.

Styret har likevel vurdert det som riktig å la sameierne være med på beslutningen om man skal gå til søksmål for kravet som har frist den 28. oktober 2025.

VIKTIG: Dersom du er ENIG i advokatfirmaet Glittertind og styrets vurdering, stemmer du FOR saken. Dersom du er UENIG og mener at sameiet allikevel skal gå til sak, stemmer du MOT. Dersom forslaget faller, vil det bli tatt ut stevning innen fristen 28. oktober. Kostnader til juridisk bistand vil belastes sameiets driftsbudsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> I tråd med anbefaling fra advokatfirmaet Glittertind AS, avstår styret fra å ta ut et begrenset søksmål mot PA Entreprenør AS innen 28. oktober 2025 for kravet knyttet til beskrevne avvik i asfaltarbeider. Styret avventer en eventuell stevning fra PA Entreprenør (frist 28. oktober), og vurderer videre rettslige steg basert på dette. Ingen stevninger for øvrige krav tas ut uten forankring i årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

6. Forslag om nytt styremedlem

Et av styrets medlemmer har varslet ønske om å tre ut av styret grunnet andre profesjonelle forpliktelser. Vanlig praksis i slike tilfeller er at et av de valgte varaene trer inn som fast medlem. Gitt den ekstraordinære situasjonen sameiet står i, med en pågående tvist og sannsynlig juridisk prosess mot PA Entreprenør, ser styret det som verdifullt å få inn en ressurs med særlig kompetanse og innsikt i betongsaken.

Tidligere styremedlem Lars Onstad har meldt at han er villig til å tre inn i styret for å bistå i prosessen.

Lars Onstad (f. 1972) var økonomiansvarlig i styret fra 2017 til 2023, og fulgte betongprosjektet tett fra oppstarten i 2019 til avslutningen i 2023. Det var Lars som først avdekket det styret mener er overfakturering fra PA, et av flere forhold som har utviklet seg til dagens tvist.

Lars har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde, og har bred erfaring fra økonomistyring og prosjektoppfølging. Han har tidligere jobbet som business controller i VY-konsernet, og er i dag økonomidirektør i Diakonhjemmet Omsorg.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at Lars Onstad trer inn som nytt styremedlem. Forslaget er avklart med både avtroppende styremedlem Sara Sundqvist og de to valgte varaene, som alle støtter forslaget.

Styret benytter anledningen til å takke Sara for innsatsen hun har lagt ned i styret fra sin inntreden ved årsmøtet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Onstad velges inn i styret og erstatter styremedlem Sara Sundqvist fra og med 23. oktober. Vervet løper i første gang ut inneværende styreperiode dvs. frem til ordinært årsmøte 2026
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon.**

Møtet ble hevet kl. 20.30

Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt-Egil Andreassen /s/
Protokollvitne: Mika Bendiksby /s/
Protokollfører: Geir Skarbø /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802648-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 - 11 50 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj. c 13. ANDVORD 4030.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Feiermester Alf Pettersen
Munkebekken 382
1061 OSLO
apetter3@chello.no

Dato: 19112007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200613878-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12C	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Jan Meling	Adresse:	Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Søker:	Feiermester Alf Pettersen	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGMELDT MELDINGSSAK - GREFSENKOLLVEIEN 12C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vestfold Peis og Pipe AS
Torødveien 6
3135 TORØD

Dato: 01.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201112156-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12E	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Eva Victoria Sparrman	Adresse:	Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO
Søker:	Vestfold Peis og Pipe AS	Adresse:	Torødveien 6, 3135 TORØD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 E

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.10.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Olav Langhammer Malkomsen - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Eva Victoria Sparrman, Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Feiermester Alf Pettersen
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 26 JULI 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200603760-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12D	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Glenn Greenberg	Adresse:	Grefsenkollveien 12D, 0490 OSLO
Søker:	Feiermester Alf Pettersen	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - GREFSENKOLLVEIEN 12D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12B-C

0490 OSLO

Martinsen, Gunnar
Østensjøveien 17

0661 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950043210	96/79308
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. november 1996

Arbeidssted : 075/0117 Grefsenkollveien 12E
Byggherre : Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12B-C, 0490 OSLO
Arbeidets art: KLEDING GAVL - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

OSLO BYGNINGSKONTROLL 1321

TILSYNSOMSLAG

75/117
Grefsenkollvn. 12 A-B-C-D-E
75/2433

Dette er meldt tidligere sammen med boligblokken.
26.1.84 NR

Henlegges inntil det kommer krav om ferdigattest. 17/1 84
K Vallene

Flere arkitekter

Arbeidets art: Oppsetting av vegger og garasjeporter i åpen parkeringsetasje

Ansvarshavende: ~~Oslo kommune Bygningsetaten~~ ODD mars 83
Østfold gt. 1B, Oslo 6

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
75	117		

Matr.nr.

Adresse: Grefsenkollveien 12 A-B-C-D-E

Byggherre: ~~Sameiet Grefsen Terrassehus~~

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

FERDIG 86 | FERDIG
FERDIG | 1

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

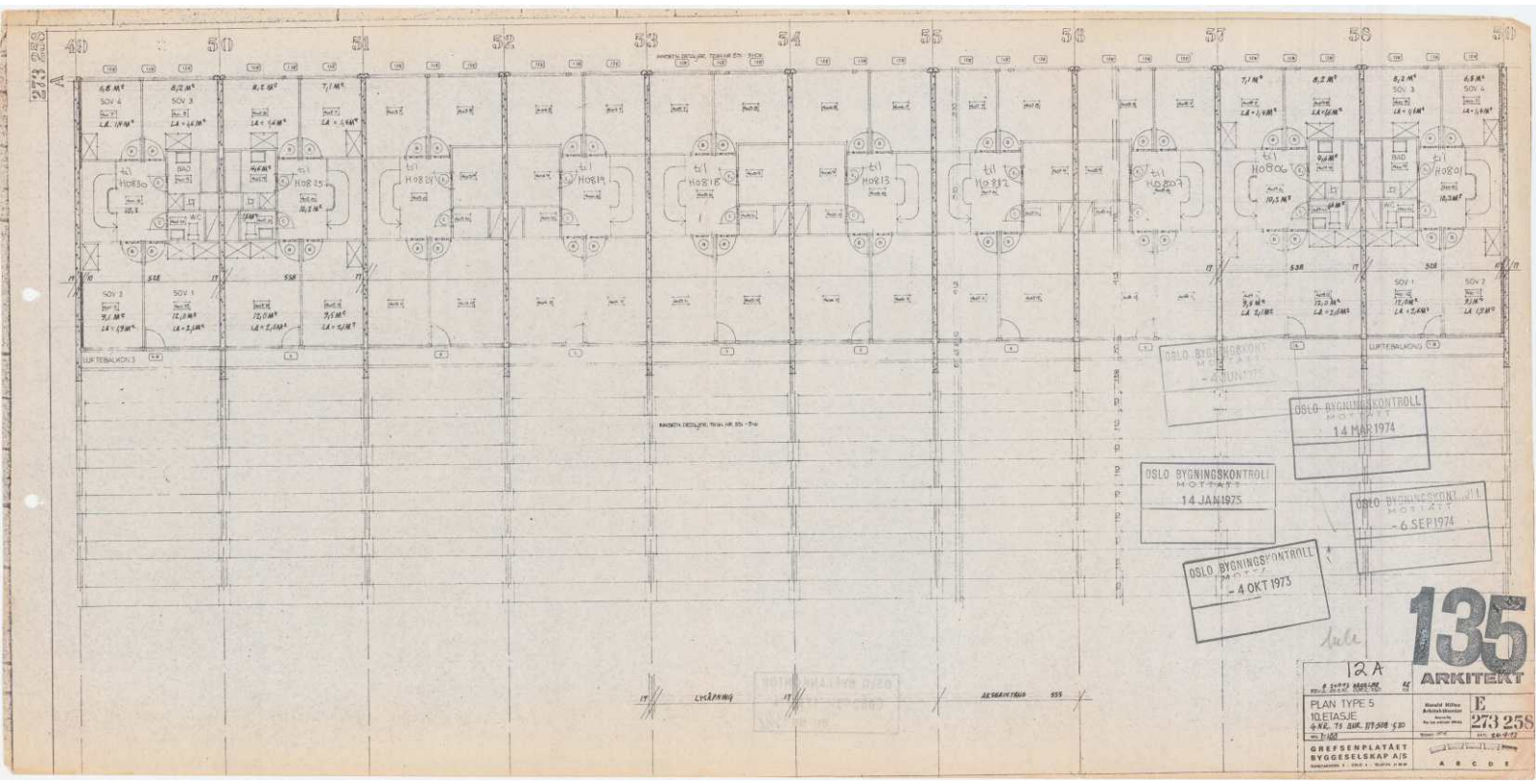
Oslo, den.....

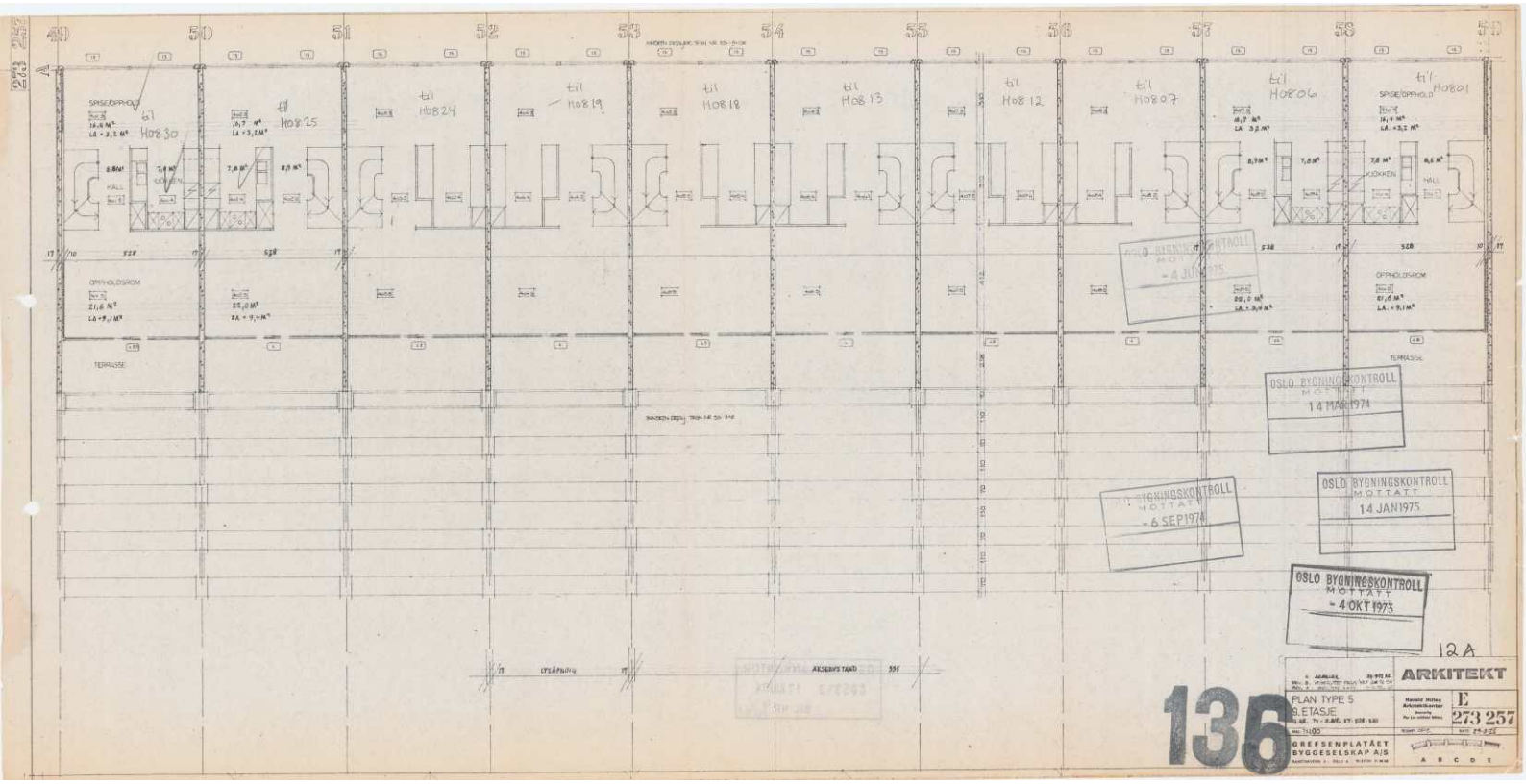
Ferdigattestert.....

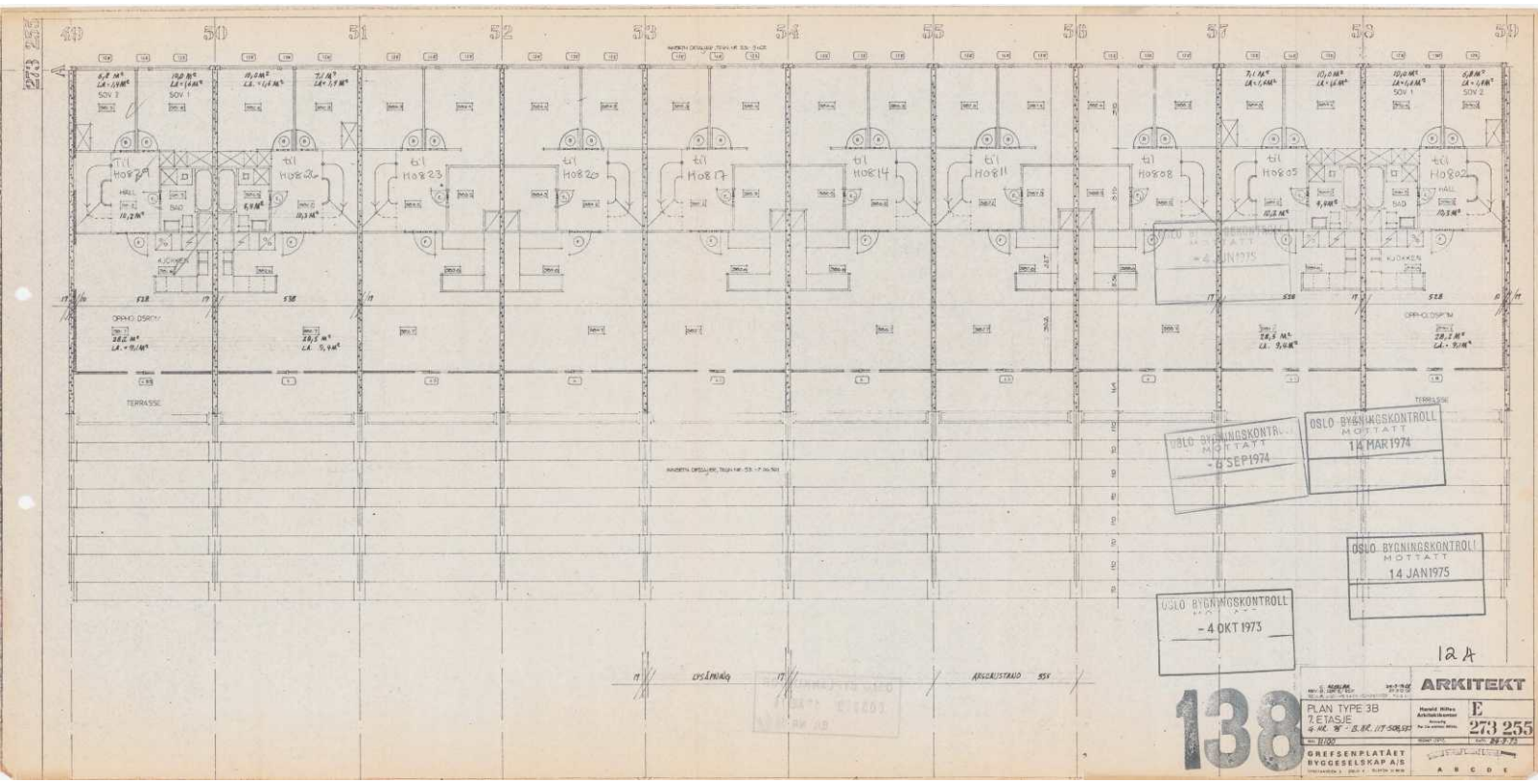
Byggetillatelse	Gravetillatelse
24.1.77	

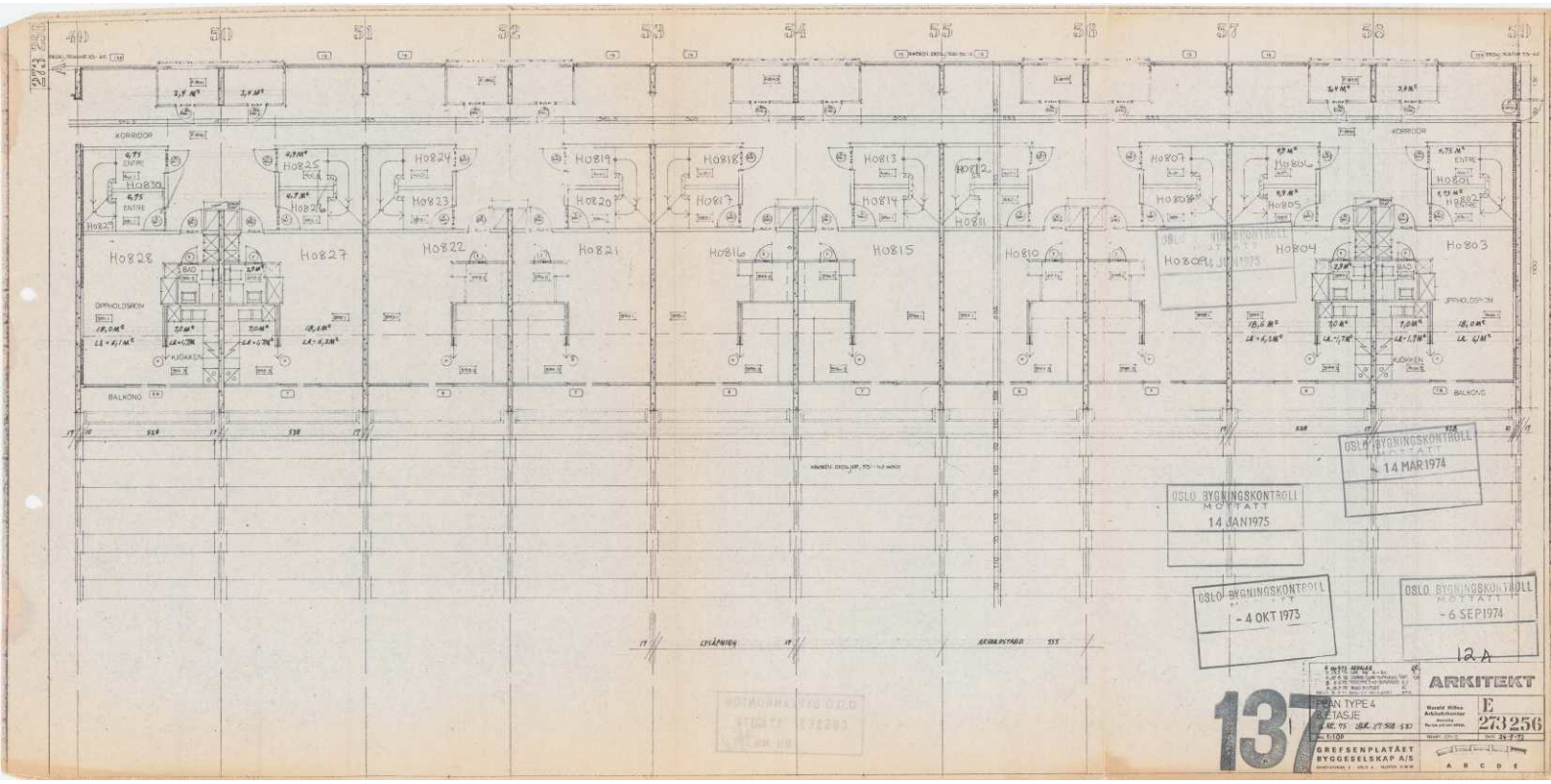
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr 02433
Mottatt 27 AUG 1975
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

4000. ANDVORD - 28827/74.—


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 OKT 1973
12A
135
ARKITEKT
PLAN TYPE 5
10.ETASJE
E
273 258
GREFSENPLATÅET
BYGGESELSKAP A/S


SPISEOPPHOLD
til H0830
til H0825
til H0824
til H0819
til H0818
til H0813
til H0812
til H0807
til H0806
til H0801
KJØKKEN
HALL
OPPHOLDSROM
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 JUN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
ARKITEKT
FLAN TYPE 5
8. ETASJE
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
E
273 257
136
12A


49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
til H0827
til H0823
til H0820
til H0817
til H0814
til H0811
til H0808
til H0805
til H0802
OPPHOLDSROM
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 8 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 JUN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
12 A
138
ARKITEKT
PLAN TYPE 3B
7. ETASJE
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
E 273 255
A B C D E


KORRIDOR
H0828
H0827
H0822
H0821
H0816
H0815
H0810
H0804
H0803
BAD
KJØKKEN
BALKONG
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
12 A
137
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
ETASJE
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
E 273256

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekfirmaet C.F. Møller Norge AS
Pb. 1347 Vika
0113 OSLO

Dato: 07.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713668-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Vidar Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12A	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Læringsverkstedet AS	Adresse:	postboks 215, Jessheim, 2051 JESSHEIM
Søker:	Arkitekfirmaet C.F. Møller Norge AS	Adresse:	Pb. 1347 Vika, 0113 OSLO
Tiltakstype:	Barnehage/-park/fritidshjem	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2011 av:

Hans Vidar Olsen - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder

Kopi til:
Læringsverkstedet AS, postboks 215, Jessheim, 2051 JESSHEIM, hjs@laringsverkstedet.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenkollveien 12 A, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 117, Snr. 408, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
