PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN
20 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Grunnboksutskrift

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 20 E, 4r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 2, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 107 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26111 **Eiendomsverdi ref nr:** KS1918

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

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

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

Takstpartner Aass AS

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

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



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 4-roms selveierleilighet i Grefsenseteren Boligsameie. Leiligheten fremstår med bad av eldre årstall (1985), samt noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Våtrommet er av eldre årstall/fra byggeår (1985) og det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på våtrommet iht. punkt A.2.1.9.1 i NS 3600. Tilstandsgrad 3 settes på våtrommet grunnet av alder/usikker fremtidig funksjon, ukjent underlag/oppbygging av evt. tettesjik og manglende garantier. Vær oppmerksom på at dette våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Rommet er funksjonelt, men utfra dagens krav til våtrom og kriterier i NS 3600 tabell C.1 vurderes våtrom som er eldre enn år 2000 til tilstandsgrad 3.

Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Skal våtrommet benyttes slik det fremstår i dag er det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler vannpåkjenning. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat er vurdert for våtrommet i sin helhet. Dette innebefatter alle bygningsdeler på våtrommet da våtrommet må bygges på nytt i sin helhet for at tettesjikt skal kunne legges på nytt. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med rehabilitering av våtrommet. Faktiske kostnader for rehabilitering kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende. Samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet er satt til mellom kr. 200.000,- og 500.000,-.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring med enkle hjelpemidler, uten destruktive inngrep (unntatt hulltaking ved våtrom), jf. Forskrift til Avhendingslova og NS 3600. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et boligbygg med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet/aksjeselskapet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

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

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en HMS-anmerking uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

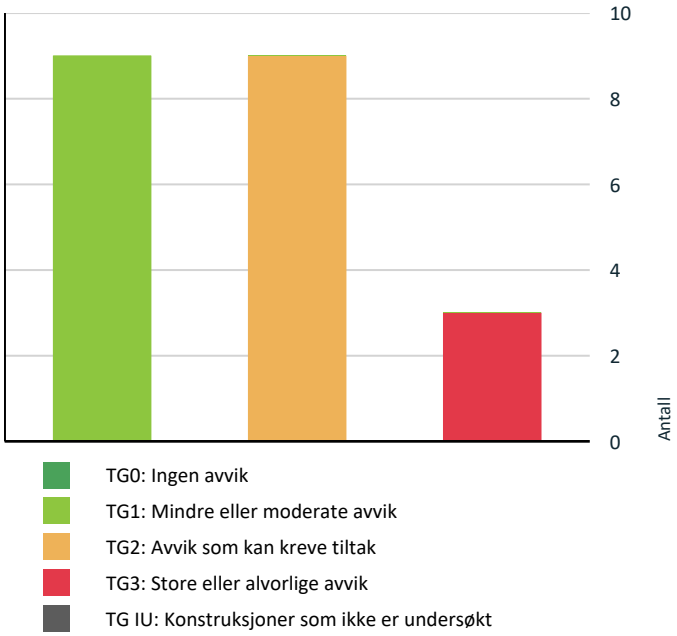
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

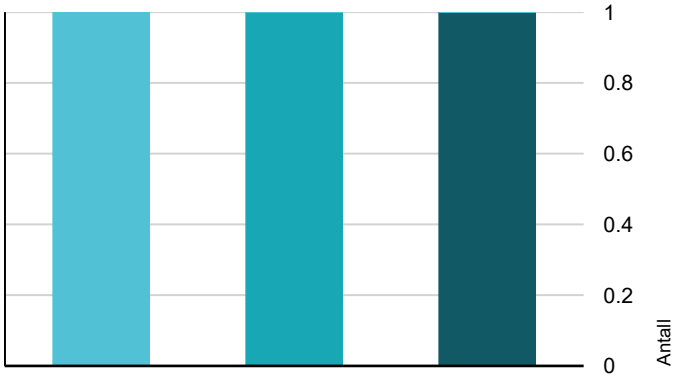
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

⚠ Det er registrert løse strømførende kabler/ledninger og stikkontakter som ikke tilstrekkelig festet. Kabler/ledninger og stikkontakter er registrert i/på soverom.

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

Samsvarserklæringen omfatter: Remontering av kabel og utelampe etter skifte av balkongdør.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1985	Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 3-lags glass fra 2023. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkong-skyvedør med malte trerammer og 3-lags glass fra 2023, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 14,8 m² med malte trelemmer på gulv, lys, stikkontakt, elektrisk markiser og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 0,89 m, høyde til bakkenivå er ca. 8,1 meter.

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

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

Det opplyses i skriv fra sameiet følgende: Veiledning ved enkeltsameieres ønske om forhøye rekkverk på egen terrasse
Rekkverkene på terrassene er etter byggeårs standard. Det betyr at de er lave i forhold til dagen standard, samtidig som det juridisk ikke kan pålegges å forhøye dette verken av sameiet eller av den enkelte beboer. Derfor er dette en veiledning for å sikre sameiets visuelle uttrykk. For økt sikkerhet for den enkelte sameier anbefales det å bruke profesjonelle montører til arbeidet med å tilpasse og montere rekkverket. Montasje av rekkverk skal skje på midten av eksisterende yttervegg på terrassen. Sameiet har i dag to leverandører av løsningen. Oslo Gjerde AS (Telefon: 40171515) og Rk-Smia (Tlf.: 22 36 60 70).

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sluk som ikke er tilgjengelig for vedlikehold og kontroll. Ref. NS3600 A.3.19.1
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bruksslitasje på malte trelemmer.
- Det er registrert åpninger i rekkverk som ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

• Overflatebehandling, eller byte av malte trelemmer må utføres for at tilstandsgrad skal kunne endres. Avvik på trelemmer har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner.

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

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

2 stk. elektriske markiser på balkong. Markiser er ikke funksjonstestet da styringsenhet ikke ble lokalisert. Det anbefales ytterligger undersøkelser for å fastslå om elektriske markiser fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje på markiseduk.

Konsekvens/tiltak
• Bytte av markiseduk må utføres for å få tilstandsgrad 1.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv består av fliser, belegg og parkett.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av generell bruksslitasje på parkett.

• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av stedvis svelling i parkett, fuktskadet parkett og øvrig skadet parkett.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

• Bytte av parkett i skadede områder må utføres for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegg består av malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,44 meter.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis riss i vegg/vegger, stedvis skjolder etter bilder, skjolder etter tørrmaling i himling og stedvis bruksslitasje på tak- og veggoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Stue:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 18 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon fra eier/sameiet på målinger av radon som er under tiltaksgrense. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NGU Radon aksomhetskart er definert til "moderat" sannsynlighet for at en inneluftmåling av radon vil ligge over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Fargen i Temakartet indikerer at at usikkerhetsnivået for inneluftmåling er lav.

lav usikkerhet (<30 %), middels usikkerhet (30-60 %), høy usikkerhet (>60 %)

Opplysninger er hentet fra temakart med inneluftsmålinger. Måling av radon deles inn i fem klasser som er fargekodet etter sannsynlighet for overskridelse av 100 Bq/m3 ved ny inneluftmåling. De fem kategoriene er som følger: Meget lav: under 15 %, lav: 15 til 30%, moderat: 30 til 50 %, høy: 50 til 70 %, meget høy: over 70 %. I tillegg er hver sannsynlighetsgrad delt inn i tre usikkerhetsnivåer: lav (usikkerhet <30 %), middels (30-60 %) og høy (>60 %) der økt gjennomsiktighet i fargen på kartet indikerer høyere usikkerhet. Usikkerhet har sammenheng med hvor mange inneluftsmålinger som er gjort innenfor et heksagon.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles. Radonaktsomhetskartet egner seg ikke til å bestemme hvorvidt en bolig eller arbeidsplass bør måles. DSA anbefaler alle å måle boligen sin (med unntak for leiligheter i boligblokker fra tredje etasje og oppover).

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipeløp og peis i stue. Tetthet og funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen. Det er ikke opplyst om feil eller mangler. Det anbefales å kontakte borettslaget/sameiet/aksjeselskapet før tilkobling/endring av ildsted.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Ref: Sintef Byggforsk 552.135. Vurderingen og fastsetting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende ildfast plate under feieluke/sotluke, ref. NS 3600 punkt A.2.9.1 (ikke i henhold til byggteknisk forskrift).

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm. Ref: SINTF Byggforsk 552.135.

Konsekvens/tiltak
• For å kunne endre tilstandsgrad så må det monteres en ildfast plate under feieluke/sotluke iht. forskrifter. Under normal bruk kan feieluken/sotluke og området rundt den bli varmt. Manglende ildfast plate kan føre til at varmen overføres direkte til brennbare underlag. Når feieluken åpnes, kan det falle ut gnister, glør eller sotrester som fortsatt gløder. Uten en ildfast plate under feieluke/sotluke kan det antenne brennbare materialer som gulvbelegg, tre eller støv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør/dører som tar/subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• For at bygningsdelen skal få tilstandsgrad 1 må det foretas justeres av dør/dører slik at den beveger seg fritt i dørkarmen. Dør/dører som ikke er justert riktig kan føre til unødig slitasje på bygningsdelen, samt utettheter mellom karm og dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Leiligheten selges som et dødsbo hvor arvinger ikke har noen opplysninger om at det er/har vært observert noen skadedyr, eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det er ikke registrert noen skadedyr, eller fuktkrevende insekter av takstmann og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observasjoner på befaringsdagen som kun danner et øyeblikksbilde av situasjonen. Det vil si at det kan være utfordringer med skadedyr, eller fuktkrevende insekter i leiligheten uten at dette er nevnt i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre årstall/fra byggeår (1985) og det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på våtrommet iht. punkt A.2.1.9.1 i NS 3600.

Det er ikke registeret noe membran på vegger på våtrommet og det kan derfor ikke verifiseres at våtrommet er tett og sikker mot evt. lekkasjer.

Badegulv har fall på gulv til sluk og tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved terskel. Fallforhold under badekar er ikke målt grunnet manglende tilgang.

Det er registrert originalt plastsluk i gulvet på badet hvor alder/usikker fremtidig funksjon slår inn. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.5 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for ABS plastrør til 33 år. Sluk hvor halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt har større risiko for å svekkelser. Eldre avløpsrør er me utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

Tilstandsrapport

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

På grunn av alder og registrerte avvik på våtrommet er det ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll og beskrivelse, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav.

Våtrommet kan brukes selv om det er gammelt, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at endret bruksmønster utover det som er anbefalt i denne rapporten vil kunne påføre konstruksjoner vannskade da bad/wc ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av å bruke et våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav kan føre til lekkasjer og vannskader.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 3 settes på grunn av alder/usikker fremtidig funksjon, ukjent underlag/oppbygging av evt. tettesjik og manglende garantier. Vær oppmerksom på at dette våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Rommet er funksjonelt, men utfra dagens krav til våtrom og kriterier i NS 3600 tabell C.1 vurderes våtrom som er eldre enn år 2000 til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom må totalrenoveres. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Skal våtrommet benyttes slik det fremstår i dag er det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler vannpåkjenning. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er vurdert for våtrommet i sin helhet. Dette innebefatter alle bygningsdeler på våtrommet da våtrommet må bygges på nytt i sin helhet for at tettesjikt skal kunne legges på nytt. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med rehabilitering av våtrommet. Faktiske kostnader for rehabilitering kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende. Samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet er satt til mellom kr. 200.000,- og 500.000,-.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med eldre skapstammer og nyere slette lakkerte fronter, laminat benkeplate m/fliser over, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål/glass, samt frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Komfyrvakt montert under overskap/kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende sokkel på oppvaskmaskinen og stedvis bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Stedvis modernisering av kjøkkeninnredning må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad. Kjøkkeninnredning med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål/glass med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler. Det er ukjent for takstmann alder på ventilasjonsaggregat og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Hvis ventilasjonsaggregat er eldre en 15 år vil dette kvalifisere til en TG 2 iht. NS 3600 punkt A.2.12.1.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom består av frittstående wc, servant og speil m/overlys. Manglende deksel på overlys.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har mekanisk/forsert avtrekksventilasjon. Luftespalte under dør er målt til ca. 16 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i kobber og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Toalettrom:
Skjulte vannrør i kobber.

Bad:
Skjulte vannrør i kobber.

Stoppekran er lokalisert i skap på kjøkken og funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon for vannrør i kobber. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.5 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for glødde kobberrør til 15 år.

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

Tilstandsrapport

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

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

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at evt. lekkasjevann ikke ledes til sluk og det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Tilstandsgrad settes iht. punkt A.2.13.1 i NS 3600. Det er montert automatisk lekkasjestopper i skap rundt varmtvannsbereder, men føler er ikke lagt på gulv under oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

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

• For å kunne endre tilstandsgrad så må det etableres løsninger som gjør at evt. lekkasjevann ledes til rom med sluk, eller så må det monteres automatisk lekkasjestopper som dekker vanninstallasjoner på hele kjøkkenet. Manglende/ikke tilfredsstillende sikring av evt. lekkasjevann kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør i PVC/plast fra byggeår (1985). Tilstandsgrad og vurdering av bygningsdel er gjort på bakgrunn de deler som er tilgjengelig og synlig i boligen. Skjulte avløpsrør er ikke vurdert. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad, wc og kjøkken, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for boligventilasjon er satt til byggeår, dagens krav er ikke videre vurdert og tilstandsgrad er satt iht. NS 3600.

Det er ikke forelagt noe informasjon for takstmann om tidspunkt for når siste rengjøring av ventilasjonskanalene er utført. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette.

Det er ukjent for takstmann alder på ventilasjonsaggregat og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Hvis ventilasjonsaggregat er eldre en 15 år vil dette kvalifisere til en TG 2 iht. NS 3600 punkt A.2.12.1.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 140 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid av installasjon, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løse strømførende kabler/ledninger og stikkontakter som ikke tilstrekkelig festet. Kabler/ledninger og stikkontakter er registrert i/på soverom.

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

Samsvarserklæringen omfatter: Remontering av kabel og utelampe etter skifte av balkongdør.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Løse strømførende kabler er et avvik som kan medføre både sikkerhetsmessige og driftsmessige konsekvenser. Manglende innfesting av strømførende kabler øker risiko for brann/støt og personskader. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring og det kan ikke verifiseres om varmekilder virker tilfredsstillende, eller ikke. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på varmekabel på bad og stedvis eldre varmekilder.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres. Når varmekabel blir eldre er det større risiko for at denne kan ryke.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

• Det er registrert løse strømførende kabler/ledninger og stikkontakter som ikke tilstrekkelig festet. Kabler/ledninger og stikkontakter er registrert i/på soverom.

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

Samsvarserklæringen omfatter: Remontering av kabel og utelampe etter skifte av balkongdør.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

• Løse strømførende kabler er et avvik som kan medføre både sikkerhetsmessige og driftsmessige konsekvenser. Manglende innfesting av strømførende kabler øker risiko for brann/støt og personskader. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

Det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

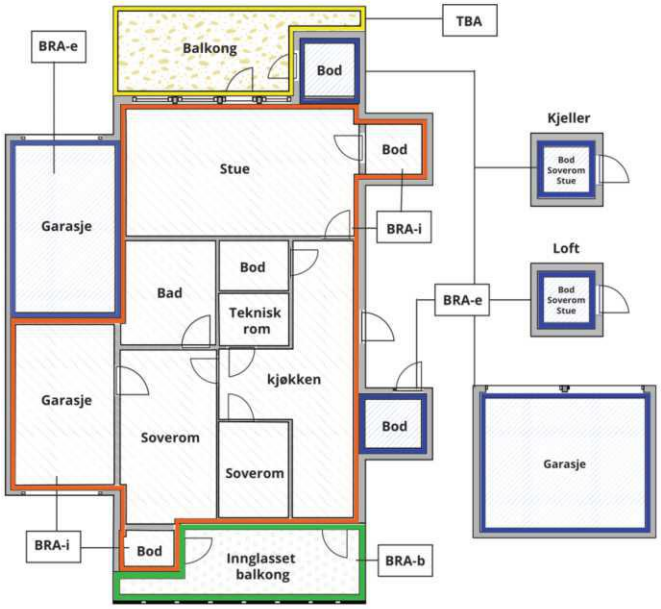
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		6		6	
2. etasje	107			107	15
Kjellerbod		7		7	
SUM	**107**	**13**			**15**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
2. etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod på ca. 5,6 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 7,3 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA-i), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 107,1 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Stian Aass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	2		38	7914.1 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 20 E

Hjemmelshaver
Gunnar Kristian Halvorsen (bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-1209 Grefsenseteren Boligsameie	114 / 7084	OBOS Eiendomsforvaltning AS på tlf. 22 86 59 99	975873315

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

4-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje av 4 etasjer, loft og 2 stk. underetasjer. Leiligheten består av entré, gang, bad, wc, 3 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 14,8 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, fliser, belegg og parkett på gulv, eldre kjøkkeninnredning med nyere slette lakkerte fronter og bad med flislagte vegger og belegg på gulv.

Leiligheten fremstår med bad av eldre årstall (1985), samt noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Leiligheten disponerer 1 stk. loftsbod, 1 stk. kjellerbod, skap i felles rom og bruk av felles sykkelbod. Boligen har 2 stk. garasjeplasser som er plassert etter hverandre i garasjeanlegg over gaten (Grefsenkollveien 21/23). Gjesteparkering i tilknytning eiendommen, ellers gateparkering etter stedets regler.

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

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, ligger i bydel Nordre Aker og har adresse Grefsenkollveien 20 A - G.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
2026 Innregulering og justering av ventilasjonen (januar 2026), 2025 utskifting av ventilasjon og styringskonsoller (vifter og styringsenheter) i alle oppganger, samt rens av kanaler til alle leiligheter, utført av Ventertek AS, 2025 utbedring av teglsteinsbalkongene, utført av Oslo Murmester AS, med kun absolutte og nødvendige utbedringer for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på eksisterende konstruksjoner, 2025 utbedring av sprekker i fasaden på C som ble avdekket under balkongarbeidet, etter anbefalt fremgangsmåte fra Oslo Murmester og med rådgiver fra Multiconsult, 2025 løpende utbedringer av beslag og nedløp på bygningsmassen, utført av Oslo Blikkenslager AS, 2025 vedlikeholdsspyling av stammer og bunnledninger på våren og rørinspeksjon rett over sommeren, begge utført av Norva 24, 2025 utbedring av elektriske installasjoner knyttet til pipevifter på tak, utført av Tallberg Elektro, 2025 ny energisparende belysning i garasjen (uke 11-13), utført av Tallberg Elektro, 2025 nye radonmålinger i leilighetene som viste for høye verdier ved målingene året før, 2025 montert smekklåser på alle sykkelboder, etablert utendørs stikkontakter, utbedret port ved A etter påkjørsel og montert ny utebelysning ved sykkelboden i C, 2025 garasjespyling i mai og service på garasjeporten, 2025 noe etterarbeid og reklamasjonssaker etter vindusprosjektet, 2023 vindusprosjektet ferdigstilt. Kilde: Årsberetning 2025

For ytterligere informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83160966			

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

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

Forutsetninger

en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner da dette krever destruktive inngrep i konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Grefsenkollveien 20 E	0490	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Renommè	40260249	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Avdødes navn:

Gunnar Kristian Halvorsen

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

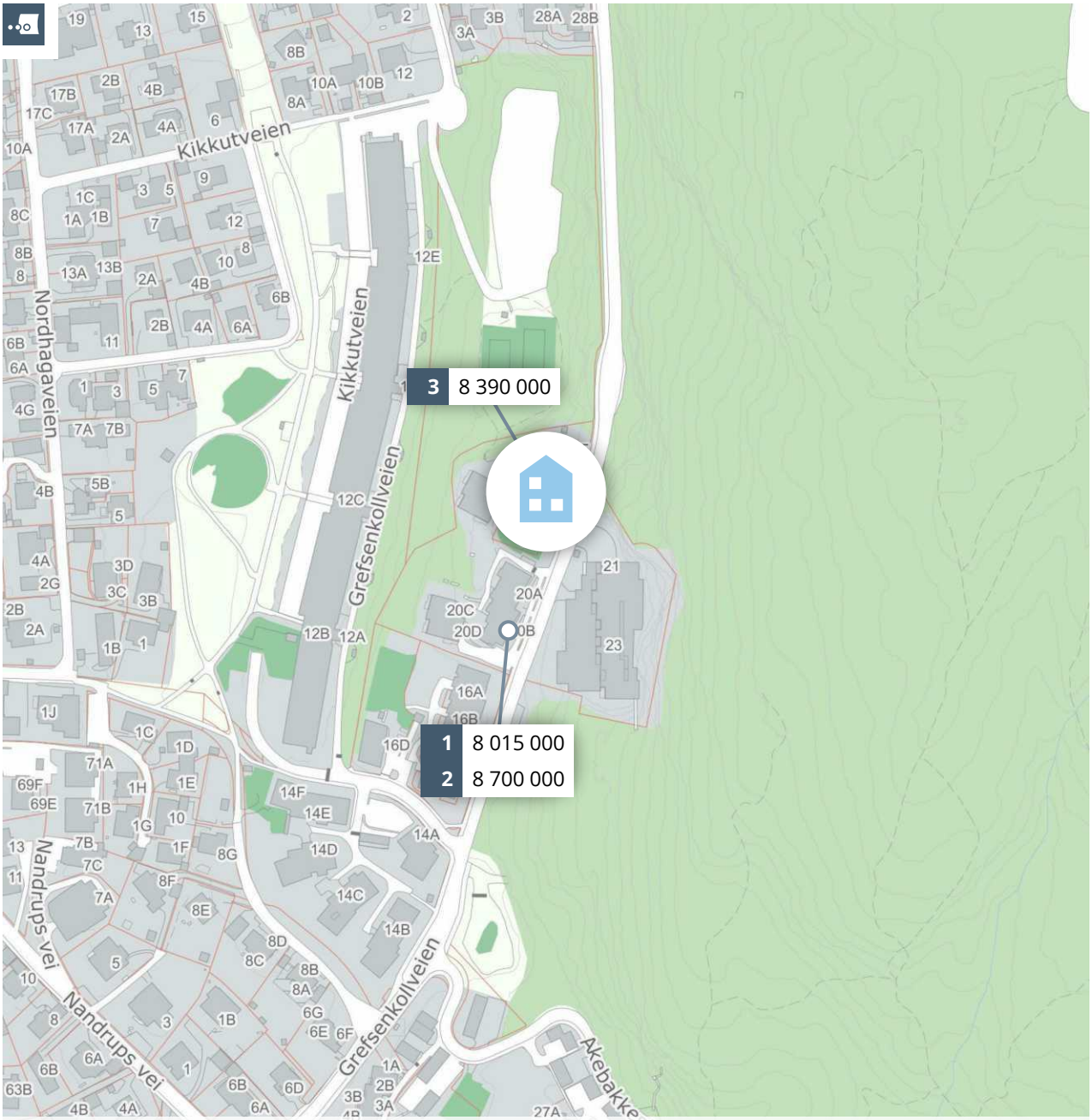
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

10.11.2026

Signert av

Ida Margreta Halvorsen



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 20 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 13.11.2026

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: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 20 E, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 75 BNR 2 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

7 950 000

0	7 950 000	74 299
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	13 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	6 532
Formue	29 750
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 20 B 77 m² 1985 3. etg 3 sov	03.06.2026	7 300 000	**8 015 000**	0	8 015 000	**104 091**
2 Grefsenkollveien 20 B 108 m² 1985 1. etg 3 sov	11.08.2025	8 990 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**80 556**
3 Grefsenkollveien 20 E 107 m² 1985 1. etg 2 sov	29.09.2025	8 000 000	**8 390 000**	0	8 390 000	**78 411**

Velkommen til Grefsenkollveien 20E - en romslig og innholdsrik leilighet i 2. etasje i veldrevet sameie med attraktiv beliggenhet på Grefsen. Her bor du høyt og fritt med flott panoramautsikt fra stue, kjøkken og den solrike balkongen på hele. 15 kvm. Et barnevennlig område, nær marka, men samtidig med kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

Boligen har en god planløsning med entré, gang, stue, kjøkken, separat toalettrom, bad og tre soverom. Det er naturlige soner å trekke seg tilbake i, kombinert med store vindusflater som gjør leiligheten lys og luftig. Leiligheten har et moderniseringsbehov, noe som gir en mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Det medfølger to garasjeplasser, og leiligheten disponerer i tillegg loftsbod, kjellerbod samt eget skap i kjeller. Her får du en kombinasjon av romslige arealer, gode oppbevaringsmuligheter, parkering og flott utsiktsbeliggenhet nær marka og likevel sentralt.

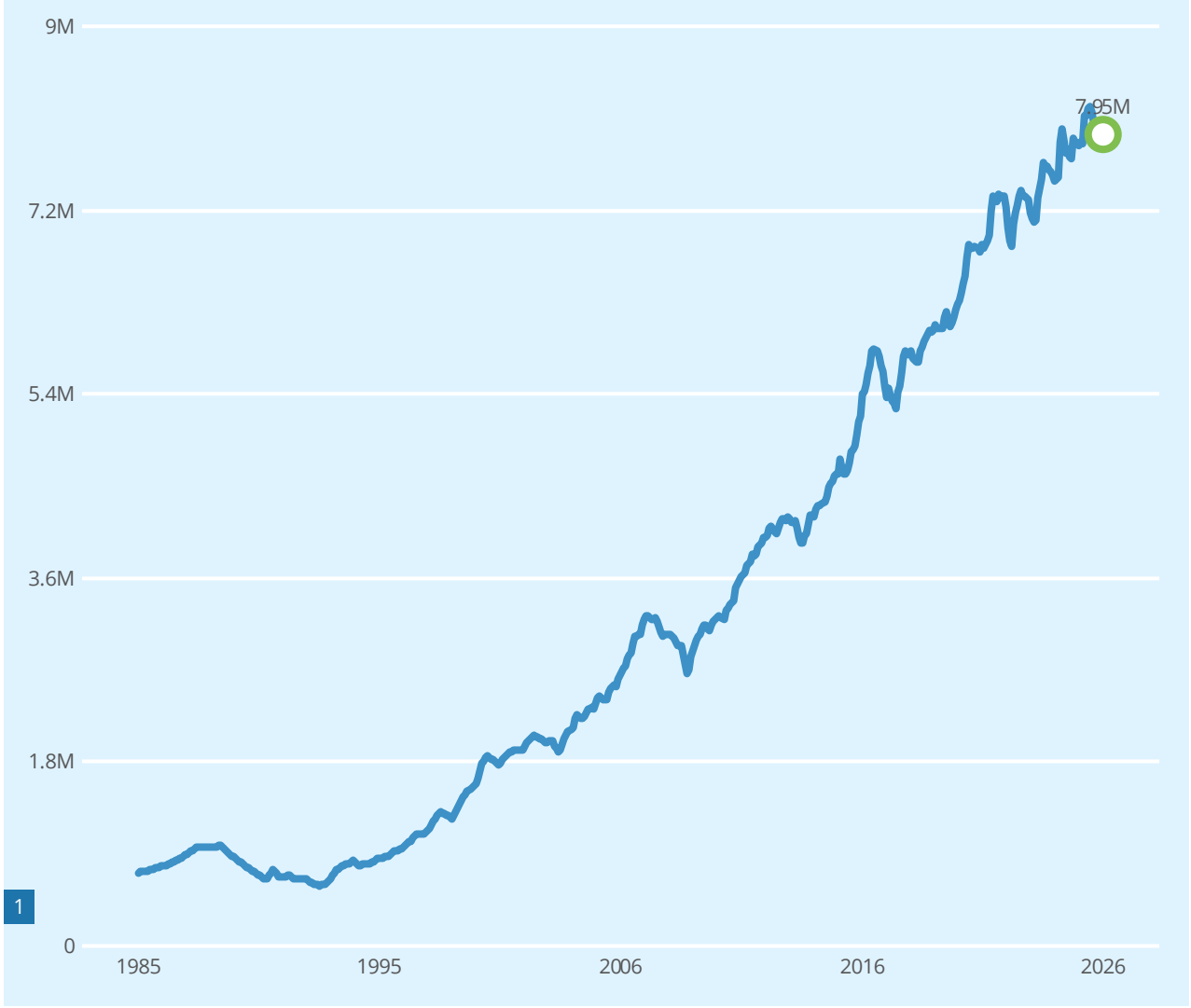
Inneholder:
2 etasje:
Entré, gang, stue, kjøkken, WC, bad, tre soverom.
Boder: Loftsbod, kjellerbod samt skap i kjeller.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.03.1986		07.03.1986	-	1 040 000	-	1 040 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Hensyntatt omsetning av tilsvarende leiligheter i området.

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 110 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9.1M
8 943 000 Prisantydning i snitt
8 786 000 Salgspris i snitt
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

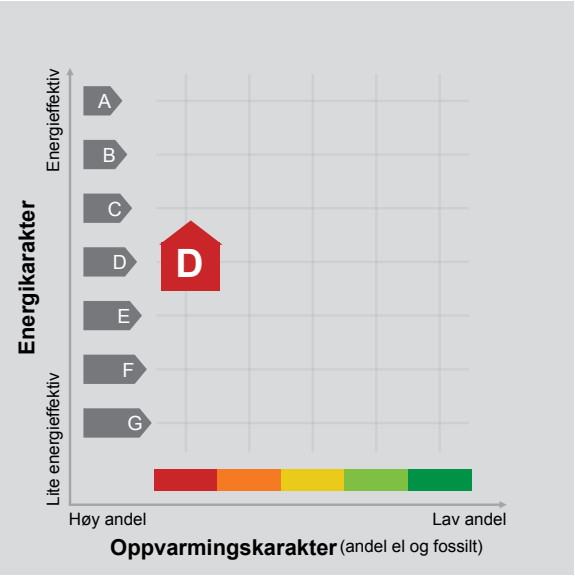
105 439 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

96 260 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

74 299 Grefsenkollveien 20 E
Totalpris 7 950 000

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80941560
Merkenummer	Energiattest-2025-223758
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenkollveien 20E	80941560	H0102	34	0	
Grefsenkollveien 20E	80941560	H0202	38	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1985

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	114 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	274 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	42,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	108,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 314 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 448 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 036 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 412 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 448 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,2 %

Privatmegleren Renommé As
v/Ola Bjerke
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ola.bjerke@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260249 . Vår ref.: 1209-1-038 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grefsenseteren Boligsameie
Organisasjonsnr:	975873315
Seksjonseier:	Halvorsen (bo), Gunnar Kristian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	038
Adresse:	Grefsenkollveien 20 E, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	75
Bnr.	2

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 83160966.
- 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 følger med en garasjeplass til hver seksjon. Noen seksjonseiere har i tillegg kjøpt bruksrett til en ekstra garasjeplass. Det er administrasjonsgebyr for overføring av garasjeplass iht. gjeldende prisliste. Sameiet har 3 garasjeplasser til utleie, samt noen frysebokser. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Seksjon 1-7 - næringsseksjonene - er registrert med alle felleskostnader og ligningsverdier på seksjon 1. El-bil lading må sies opp ved salg og følger ikke seksjonen. Styret har vedtatt 12 % økning av innbetaling til felleskostnader for 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 531,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 531,84	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 658,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	29 750,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1209

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

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 13. april kl. 20:00 og lukker 16. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1209

Det holdes også et frivillig møte 13. april kl. 18:00 , Sameiestua Grefsen Terrassehus, inngang C/D..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring § 5-2 (7)
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Guni Haukland fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Torbjørn Tangen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 384 296 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1209 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,- .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring § 5-2 (7)

Forslag fremmet av:
Matias Myklebust

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt en vedtektsendring som regulerer private elektriske arbeider i fellesareal. Bestemmelsen stiller krav om søknad til styret, styrevedtak, samt at arbeidene skal utføres av elektriker godkjent av styret, med tilhørende dokumentasjon.

Styrets praksis har vært å forholde seg til én forhåndsgodkjent elektriker. Private tiltak som pipevifter og elbil-ladere i fellesareal bekostes imidlertid fullt ut av den enkelte seksjonseier. Når kun én leverandør godkjennes, begrenses seksjonseiers valgfrihet, noe som kan gi betydelige kostnadsforskjeller.

Ved innhenting av tilbud på utskiftning av pipevifte er det avdekket prisforskjeller på ca. kr 10 000–15 000 mellom styrets valgte leverandør og andre autoriserte elektrikere. Tilbud er innhentet fra autoriserte firmaer som har utført tilsvarende arbeider i sameiet før vedtektsendringen i 2025.

Formålet med dette forslaget er å presisere vedtekten slik at styrets kontroll med dokumentasjon og fagmessig utførelse ivaretas, samtidig som seksjonseiers valgfrihet ved private, egenfinansierte tiltak ikke begrenses unødvendig.

Gjeldende vedtektstekst § 5-2 (7)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.(7)

Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets e-post med dokumentasjon på utført arbeid. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene § 5-2 (7) ikke endres.

Bakgrunnen for vedtektsendringen vedtatt i 2025 var å sikre at private elektriske arbeider i fellesareal, som pipevifter og ladeinstallasjoner, utføres under styrets kontroll. Arbeidene skjer på tak og andre deler av fellesarealet hvor det stilles strenge krav til HMS. Styret har ansvar for at arbeid på sameiets eiendom skjer på en forsvarlig måte, og må også forholde seg til et mulig medansvar dersom det skulle oppstå ulykker.

For å ivareta dette ansvaret har styret valgt å praktisere bestemmelsen slik at én elektriker godkjent av styret benyttes til slike arbeider. Dette gir forutsigbarhet, tydelige ansvarsforhold og lik praksis for alle seksjonseiere. Ordningen bidrar også til enklere oppfølging, dokumentasjon og internkontroll knyttet til arbeider på fellesareal.

Dersom styret skulle godkjenne ny elektriker for hvert enkelt oppdrag, ville det innebære økt administrativ belastning og et større ansvar knyttet til vurdering av kvalifikasjoner, HMS-rutiner og gjennomføring. Styret mener dette ikke er en hensiktsmessig eller forsvarlig modell for sameiet.

Styret har forståelse for at pris kan være et moment i den enkelte sak. Samtidig må hensynet til sikkerhet, ansvar og helhetlig forvaltning av fellesarealene veie tyngre enn prisen på et enkeltstående tiltak.

På denne bakgrunn anbefaler styret at gjeldende vedtektsbestemmelse opprettholdes uendret.

Forslag til vedtak

Forslag til justert vedtektstekst § 5-2 (7)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.(7)

Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger.

Styrets godkjenning kan ikke begrenses til én bestemt leverandør, men arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk. Utførende elektriker skal sende kopi av sluttkontroll og samsvarserklæring til styrets e-post etter utført arbeid. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forslag til vedtak
Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Magne Amund Eriksen

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

- Morten Engesland

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

- Elfrida Eilertsen
- Karin Synnøve Terjesen
- Matias Myklebust

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Adrian Moripen
- Jean-Pierre Minassian
- Velges i årsmøtet.

Her bør en kvinne stille for å overholde likestillingsreglene.

Vedlegg

1. Valgkomite 2025-26 CV_9 Magne Eriksen_Styre CV.pdf
2. Valgkomite 2025-26 10.pdf
3. Valgkomite 2025-26 11.pdf
4. Valgkomite 2025-26 13 Rapportering.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeide 2025

Styret har i 2025 avholdt 12 styremøter med varighet på ca. 3 timer hver. I forbindelse med utbedringer av teglsteinsbalkonger er det også avholdt 6 bygge møter. Styret har holdt 18 befaringer i sameiet. Dette var i forbindelse med utbedring av teglsteinsbalkonger, vedlikehold og anbudsinnhenting på maling av limtrebalkonger, skjøtsel, radonmåling, forsikringssaker, etterarbeid vindusprosjketet og ventilasjon.

Drift og vedlikehold:

Utbedringer Fasade: Oslo Murmester AS har gjennomført utbedringer av teglsteinsbalkongene. Det ble utført kun absolutte og nødvendige utbedringer for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på eksisterende konstruksjoner.

Det ble avdekket sprekker i fasaden på C under arbeidet. Det ble engasjert rådgiver fra Multiconsult, og skadene utbedret i henhold til anbefalt fremgangsmåte av Oslo Murmester.

Beslag og nedløp: Det er gjort en del løpende utbedringer av beslag og nedløp på bygningsmassen. Arbeidene er utført av Oslo Blikkenslager AS

Rør, stammer og bunnledninger: Det ble gjennomført vedlikeholdsspyling av stammer og bunnledninger på våren, og rørinspeksjon rett over sommeren. Norva 24 gjennomførte begge operasjonene.

Ventilasjon: Det er gjennomført utskifting av ventilasjon og styringskonsoller i alle oppganger, samt rens av kanaler til alle leiligheter. Innregulering/justering ble gjennomført januar 2026. Arbeidene er utført av Ventertek AS.

Vindusprosjektet: Det har vært noe etterarbeid og reklamasjonssaker etter vindusprosjektet ferdigstilt 2023.

Ny leverandør på elektriske arbeider: Det er inngått avtale med leverandør på elektriske arbeider; Tallberg Elektro.

Belysning garasje: Det ble montert ny energisparende belysningen i garasjen i uke 11-13. Utført av Tallberg Elektro.

Elektriske installasjoner på tak: De elektriske installasjonene knyttet til pipevifter er utbedret. Arbeidene er utført av Tallberg Elektro.

Anbudsrunde maling av limtrebalkonger og inngangsparti: Fem firmaer deltok på anbudsrunden, men kun et firma leverte pristilbud. Manglende respons i anbudsrunden gav for svakt grunnlag for å inngå kontrakt. En ny anbudsprosess må derfor gjennomføres før prosjektet kan realiseres.

Skjøtselsavtale: Første året med ny leverandør på skjøtsel, og avtalen inneholder flere områder enn tidligere avtale. Blant annet foryngelsesbeskjæring av furubusker og klipp av tujahekk ved hovedveien. Eksisterende klatrehortensia på veggen ved G ble fjernet og det ble etablert ny spirea-hekk.

Diverse: Det er montert smekklåser på alle sykkelboder. Det er etablert stikkontakter ute for tilstrekkelig strøm til oppgaver som krever høytrykksspyling o.l. Porten ved A er utbedret etter påkjørsel. Det er montert ny ute-belysning ved sykkelboden i C.

HMS

HMS runder: Styret har gjennomført to HMS-runder i sameiet, i januar og september. HMS håndbok og risikovurderingen er revidert.

Radonmålinger: Det er utført nye målinger av radon i de leilighetene som viste for høye verdier fra målingene året før.

Lekeplass: Det er gjennomført årlig hovedkontroll av lekeplassen av Lekeplassinstruktøren AS. Kvartalsmessig ettersyn er gjennomført av styret og ukentlig rutinemessig visuelle sjekker utført av vaktmester. Det er montert ny babyhuske.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp flere forsikringssaker som er meldt via sameiets forsikringsavtale.

Norgespris: Styret har inngått avtale på Norgespris på strøm for sameiet

Garasje og parkering:

El-lastesykkelparkeringer: Behandling og tildeling av plasser etter søknad fra beboere.

Garasjevask: Det ble gjennomført garasjespyling i mai. Dette gjøres årlig for å ivareta dekket på gulvet best mulig (slites av salt mm)

Garasjeport: gjennomført service på garasjeporten.

Dugnader: Det er gjennomført to felles dugnader i sameiet, henholdsvis en på våren og en på høsten. På høsten ble det utført en stor maledugnad over flere dager.

Hagegruppen er for beboere som ønsker å bidra med luking og stelling av planter i sameiet. Dette er et beboerinitiativ som vi håper vil fortsette. Du finner Hagegruppen under «grupper» på Vibbo.

Vibbo: Vibbo er godt etablert som kommunikasjonsplattform i sameiet. Styret mottar de aller fleste henvendelser via Vibbo, hvilket gir god historikk og muligheter for å følge opp saker.

Sosialt:

40 års jubileum: Grefsenseteren Boligsameie fylte 40 år i 2025. Dette ble feiret med en hyggelig og inkluderende fest. Jubileumskomiteen var beboerstyrt.

Julegrantenning: Det ble tradisjon tro gjennomført Julegrantenning i sameiet.

Fremtidige planer:

Ventilasjon: Alle vifter og styringsenheter er byttet i 2025. Det ble gjennomført innregulering/justering i januar 2026.

Trekonstruksjoner: Den store tretrappen ved C har behov for utbedring. Styret vil vurdere ulike løsninger.

Limtrebalkonger: Maling av limtrebalkonger ble utsatt fra 2026. Styret vil gjennomføre ny anbudsrunde for å finne samarbeidspartner.

Utbedring av balkongrekke i B: Trebalkongene i B har behov for utbedring. Styret vil engasjere firma for kartlegging og gjennomføring av anbefalte utbedringer.

Skjøtselsavtale: Ny hekk/beplantning mellom lekeplass og hovedveien.

Dugnad: Det vil gjennomføres to felles dugnader i år; en før sommeren og en til høsten. Styret håper at beboere støtter opp og bidrar til disse dugnadene.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes kapitalinnkalling i 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 832 792,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Grefsenseteren Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenseteren Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: OCBZ8-A493D-KA3TC-9M19C-8O4X3-M5Y4A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OCBZ8-A493D-KA3TC-9M19C-8O4X3-M5Y4A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975873315, KLIENTNR. 1209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 487 313	4 977 436	7 493 000	5 005 000
Ladeinntekter elbil		0	1 800	0	0
Andre inntekter	3	2 030 113	178 086	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 517 426**	**5 157 322**	**7 493 000**	**5 005 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-25 133	-14 805	-14 805
Styrehonorar	5	-105 000	-178 250	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 724	-8 248	-8 600	-8 858
Forretningsførerhonorar		-178 505	-171 640	-181 000	-186 180
Konsulenthonorar		-12 998	-414 207	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-3 183 086	-2 247 626	-3 707 200	-696 003
Forsikringer		-456 308	-468 381	-486 308	-541 065
Kommunale avgifter	8	-1 091 564	-988 251	-1 106 434	-1 157 599
Energi/fyring	9	-192 290	-207 386	-240 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-461 959	-433 381	-451 000	-464 530
Andre driftskostnader	10	-530 903	-439 672	-581 000	-588 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 236 142**	**-5 582 175**	**-6 901 347**	**-4 007 540**
DRIFTSRESULTAT		**1 281 284**	**-424 853**	**591 653**	**997 460**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 012	61 627	44 000	44 000
Finanskostnader		0	-12 431	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**103 012**	**49 196**	**44 000**	**44 000**
ÅRSRESULTAT		**1 384 296**	**-375 657**	**635 653**	**1 041 460**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-375 657		
Til opptjent egenkapital:		1 384 296	0		

Document ID 092221155557571603752

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975873315, KLIENTNR. 1209

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**250 000**	**250 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		523	35
Forskuddsbetalte kostnader		655 784	444 646
Driftskonto OBOS-banken		376 339	210 591
Sparekonto OBOS-banken		1 522 704	1 015 418
SUM OMLØPSMIDLER		**2 555 349**	**1 670 689**
SUM EIENDELER		**2 805 349**	**1 920 689**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 082 792	698 497
SUM EGENKAPITAL		**2 082 792**	**698 497**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 116	254 748
Leverandørgjeld		582 441	967 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		**722 557**	**1 222 193**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 805 349**	**1 920 689**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Åse Conny Tikkanen Jerstad Ole Torstein Ovrum Morten Engesland

Bente Jeanette Yndestad Bye

Document ID 092221155557571603752

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

Bod	2 855
Strøm El-Bil	131 400
Felleskostnader	4 351 260
Kapitalinnkalling	999 998
Fryseboks	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 487 313**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilleggsarbeider vidrefakturert	18 750
El-bil lading	900
Forsikring	10 463
Kapitalinnkalling	2 000 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 030 113**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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

Document ID 092221155557571603752

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-105 000
SUM STYREHONORAR	**-105 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 724
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 724**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Murmesterbedrift AS	-1 356 417
Ventertek AS	-508 426
OBOS Prosjekt	-35 943
Palmgren	-94 375
NRC Gravco	-109 842
Oslo Blikkenslager	-60 020
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 165 023**
Drift/vedlikehold bygninger	-150 904
Drift/vedlikehold VVS	-31 474
Drift/vedlikehold elektro	-567 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 550
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-22 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 183 086**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-759 791
Feie- og tilsynsgebyr	-9 720
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 091 564**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-192 290
SUM ENERGI / FYRING	**-192 290**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 375
Annet driftsmateriale	-635
Vaktmestertjenester	-209 400

Document ID 092221155557571603752

Renhold ved firmaer	-241 792
Andre driftskostnader	-18 011
Trykksaker	-1 052
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 678
Porto	-355
Bank- og kortgebyr	-3 330
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-32 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-530 903**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	47 215
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 286
Andre renteinntekter	580
SUM FINANSINNTEKTER	**103 012**

Document ID 092221155557571603752

Verifikasjon

Document ID 09222115557571603752

Underskriverne

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Magne Amund Eriksen



Schweigaards gate 86, 0656 Oslo
Tlf.: +47 95 797 666 | magneriksen@gmail.com
født: 26. januar 1981

Jeg er en engasjert og løsningsorientert person med solid kompetanse innen bygg og økonomi. Jeg verdsetter godt samarbeid og har stor tro på at felles innsats og gode relasjoner skaper de beste resultatene. Viktig at oppgaver og prosesser håndteres profesjonelt og i samarbeid med andre, med løsninger som er bærekraftige og praktiske. God og tydelig informasjon til andelseiere og beboere er for meg nøkkelen til godt styrearbeid.

Kompetanse

Styreleder Borettslag	Styreleder 10+ år Borettslaget Miljøgaten I Forvaltning av borettslaget, vedlikehold og rehabilitering av bygg, piper, fasade og fellesarealer, økonomistyring, kommunikasjon med andelseierne, håndtering av saker, utbygging av råloft til leiligheter, omlegging av tak, brannvern
Leder Kontrollutvalg	Leder 5+ år Kontrollutvalget Sagene IF Påse at Sagene If drives i samsvar med regelverk og vedtak, forsvarlig forvaltning av styret og administrasjonen, økonomistyring, rapportering til årsmøtet, revisjon
Styremedlem	Hatt ulike styreverv i det private og for forening
Annet	Nåværende stilling er daglig leder i BorealEx 7+ år Innebandydommer Oslo og Akershus Bandykrets 10+ år meddommer Borgarting lagmannsrett

Utførte prosjekter i borettslag

Utbygging av råloft til leiligheter	Omlegging av tak
Fasaderehabilitering og andre utbedringer på bygg og fasade	Renovering av bad, inkludert sanering av hussopp og reparasjon av bjelker
Brannsikring av dører og rørsjakter	Installasjon av seriekoblet brannalarmanlegg
Installert nytt callinganlegg	Spyling av avløpsrør
Bygging av balkonger	Radonmåling med tilhørende tiltak
Utbedring av trappeløp	Belysning og oppgradering av bakgård

Utdanning

Aug 2013 – Juni 2016	Bachelor ingeniør bygg – Teknisk planlegging Oslo Metropolitan University, Oslo og Queensland University of Technology, Brisbane (Australia)
Aug 2005 – Okt 2006	MSc i internasjonal markedsføring og ledelse Handelshøyskolen BI, Oslo
Aug 2001 – Juni 2005	Bachelor i eksportmarkedsføring Handelshøyskolen BI, Oslo, Leeds Metropolitan University, Leeds (UK) og London South Bank University, London (UK)

Erfaring

Sep 2023 -	Daglig leder, BorealEx, Mo i Rana
Des 2021 – Aug 2023	Konsulent for forretnings- og prosjektledelse, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2019 – Nov 2020	Consumer agent, Webhelp, Barcelona (Spain)
Sep 2013 – Apr 2019	Markeds- og prosjektkonsulent, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2012 – Aug 2013	Saksbehandler Back Office, NAF Assistanse, Oslo
Jan 2011 – Apr 2012	Kundebehandler, NAF Assistanse, Oslo
Aug 2010 – Okt 2010	Prosjektkoordinator, Eniro Norge, Oslo
Mar 2007 – Nov 2009	Account manager, Dun & Bradstreet Norway, Oslo
Des 2001 – Feb 2007	Låsansvarlig, deltid, ICA Steen & Strøm, Oslo
Aug 2000 - Aug 2001	Assisterende butikksjef, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo
Aug 1999 - Juni 2000	Kassamedarbeider, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo

Referanser

Gro Ladegård	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten I, tlf.: +47 924 08 441
Olav Ingolfsland	Daglig leder Francke Bygg AS, tlf.: +47 950 49 094
Dag Ø. Eriksen	Styreleder BorealEx AS, tlf.: +47 948 07 505
Andreas Stryni	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten 1, tlf.: +47 482 83 315

Outlook

Re: Magne Eriksen, styreleder kandidat i styre for Grefsenseteren boligsameie

Fra Magne Amund Eriksen <magneriksen@gmail.com>
Dato ti. 03.03.2026 19:04
Til Jean-Pierre Minassian <jp_minassian@hotmail.com>

Hei Jean-Pierre,

Takk for e-post.

Bekrefter det som står i din e-post:

Jeg er kandidat som ekstern styreleder for Grefsenseteren boligsameie for 1. år fra april 2026, og det årlige honoraret er som avtalt brutto kr. 127.800,- for arbeidet.
Honoraret kan utbetales hver måned brutto kr. 10.650,- hvis dere og deres forretningsfører mener det er den beste løsningen, eventuelt kan utbetalingen være kvartalsvis eller hvert halvår.

Jeg bekrefter også at dere kan benytte min CV for presentasjon av meg som kandidat i styret i Grefsenseteren boligsameie.

Ser frem til vårt samarbeid, og bare å ta kontakt med meg hvis det er noe dere lurer på eller trenger tilbakemelding på.

Med vennlig hilsen

Magne

On Tue, Mar 3, 2026 at 7:51 PM Jean-Pierre Minassian <jp_minassian@hotmail.com> wrote:

> Hei igjen Magne,
>
> Fint hvis du kan sende meg din godkjenning av avtalen skrevet i min mail av 28/2-26 nedenfor.
> Jeg skal vedlegge den til dokumentasjon jeg skal sende til forretningsføreren ifm sameiets årsmøte 13/4-26.
> Jeg skal holde deg orientert om aktuell betalingsplan.
> Du bekreftet at vi kan benytte din CV for presentasjon av deg som kandidat i styret i Grefsenseteren boligsameie.
>
> Mvh
>
> Jean-Pierre
>
> ---
>
> **Fra:** Jean-Pierre Minassian <jp_minassian@hotmail.com>
> **Sendt:** tirsdag, 3. mars 2026 18:19
> **Til:** magneriksen@gmail.com <magneriksen@gmail.com>
> **Emne:** Sv: Magne Eriksen, styreleder kandidat i styre for Grefsenseteren boligsameie

Hei Magne,
Beklager feil e-post adresse i mailen nedenfor.
Jeg ringer tilbake til deg.
Mvh
Jean-Pierre

Fra: Jean-Pierre Minassian <jp_minassian@hotmail.com>
Sendt: lørdag 28. februar 2026 20:49
Til: magneeriksen@gmail.com <magneeriksen@gmail.com>
Kopi: Ida Mari Sandhalla (GKV 20C) <idamari81@hotmail.com>; Bjørn Eek-Johansen (GKV 20C) <b-eek-jo@online.no>
Emne: Magne Eriksen, styreleder kandidat i styre for Grefsenseteren boligsameie

Hei Magne,

Takk for at du kunne komme hos meg på presentasjonsmøtet i går 27/2-26.

Takk også for vår hyggelige telefonsamtale i dag hvor du bekreftet

at du var villig til å stille opp som ekstern styreleder kandidat i styret for Grefsenseteren boligsameie

for 1 år fra april 2026

og at du godtar det årlige honorar brutto kr 127.800,- for din jobb.

Jeg foreslår at du blir betalt brutto hver måned kr 10.650,- . Ønsker du en annen betalingsplan ?

Jeg gjør deg oppmerksom på at det er årsmøtet i sameie 13/4-26 som skal godkjenne ditt engasjement.

Er det helt 100% sikkert at du ikke kan delta på vårt sameie årsmøte 13/4-26 kl 18.00 på Grefsen ?

Hvis du ikke kan på grunn av et annet årsmøte på samme tidspunkt, må vi finne en riktig måte å presentere deg. Har du noe gode forslag ? Video ?

Grefsenseteren boligsameie gleder seg til å samarbeide med deg.

Med vennlig hilsen

Jean-Pierre

Outlook

Grefsenseteren boligsameie styreutgifter 2026-27

Fra Jean-Pierre Minassian <jp_minassian@hotmail.com>
Dato lø. 28.02.2026 21:30
Til Åse Jerstad <ase.jerstad@gmail.com>
Kopi Bjørn Eek-Johansen (GKV 20C) <b-eek-jo@online.no>; Ida Mari Sandhalla (GKV 20C) <idamari81@hotmail.com>

Hei Åse,

Til orientering, dersom Magne Eriksen blir engasjert av årsmøte 13/4-26 er det avtalt med han at hans årlige honorar blir kr 127.800.

Det betyr at sameiet må dekke følgende årlige utgifter

kr 150 x 71 enheter = kr 10.650 pr måned x 12 måneder = kr 127.800 pr år + 14,1% arbeidsgiveravgift = kr 145.819 .

I tillegg kommer en engangsutbetaling formidlingshonorar til Styre og ledelse AS kr 20.000 + 25% moms = kr 25.000 .

Totale utgifter for ekstern styreleder kr 170.819.

Valgkomiteen foreslår at det utbetales brutto kr 25.000 årlig til hver av de 3 øvrige styremedlemmer.

God helg,

Hilsen

Jean-Pierre

Grefsenseteren boligsameie

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har bestått av Ida Sandhalla, Bjørn Eek-Johansen og Jean-Pierre Minassian. Valgkomiten har hatt 4 fysiske møter, i tillegg til mange telefonsamtaler. På det siste møtet var valgkomiteens kandidat som styreleder tilstede for å presentere seg.

Det har også vært mange telefonsamtaler og kontakt med sameiere for å prøve og rekruttere aktuelle kandidater til det ledige styrevervet.

Det har også blitt annonsert på Vibbo om ledige verv i styret, der ble det også informert om at dersom vi ikke finner en kandidat i sameiet så må det ses etter en ekstern kandidat. Det har ikke kommet tilbakemeldinger eller blitt vist interesse etter dette forsøket på rekruttering via Vibbo.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår
som styremedlem kandidat Morten Engesland for 2 år.
som varamedlem kandidater Elfrida Eilertsen, Karin Synnøve Terjesen og Matias Myklebust for 2 år. Ingen av disse kandidatene ønsker å sitte i valgkomiteen.
som kandidater til valgkomiteen foreslås Adrian Moripen og Jean Pierre Minassian for 1 år.
Trenger et medlem til i valgkomiteen.
Alle kandidater er forespurt.

Styreleder kandidat

Da det ikke har lykkes å rekruttere en ny styreleder blant sameierne etter intern utlysning måtte valgkomiteen lete etter ekstern styreleder. Det har også som skrevet i forrige avsnitt blitt varslet via Vibbo at dersom ingen sameier skulle melde seg så måtte valgkomiteen søke etter en ekstern styreleder kandidat.

Det ble derfor tatt kontakt med 2 formidlingsselskaper som OBOS forretningsfører anbefalte. Styre og ledelse AS og Fornebuforvaltning, Fornebuforvaltning brukte lang tid på å svare så disse ble det ikke forhandlet videre med.

Styre og ledelse AS meldte valgkomiteen at de hadde funnet en aktuell styreleder kandidat, Magne Eriksen og vedla hans CV.

Valgkomiteen har vurdert Magne Eriksen sin CV som interessant, spesielt med tanke på erfaring fra lignende styrearbeid, økonomi og byggerfaring. Deretter valgte komiteen å invitere kandidaten til et presentasjonsmøte.
Presentasjonsmøtet fant sted 27.02.26, der presenterte kandidaten Magne Eriksen seg, komiteen informerte om Grefsenseteren Boligsameie, dens organisasjon, styrearbeid og oppgaver. Det ble også mulighet for å utveksle spørsmål. Det ble også diskutert størrelse på honorar.

På bakgrunn av samtaler med kandidaten og opplysninger i kandidatens CV samt samtale med referanse fant valgkomiteen at Magne Eriksen har kompetanse og erfaring som trengs som styreleder i vårt sameie. Valgkomiteen opplever at kandidaten oppfyller de krav vi stiller til en styreleder rolle i vårt sameie.

Magne Eriksen har vært styreleder i borettslag i over 10 år, han har erfaringer med forvaltning av borettslag, vedlikehold og rehabilitering av bygg, piper, fasade og fellesarealer, økonomistyring, kommunikasjon med andelseiere, håndtering av saker, omlegging av tak og brannvern. Han har også erfaring med kontroll av regelverk og vedtak, forsvarlig forvaltning av styret og administrasjon, rapportering til årsmøtet og revisjon. Videre har han erfaring med å samarbeide med øvrige styremedlemmer og forretningsfører. Kandidaten har også utdanning som bachelor ingeniør bygg og markedsføring og ledelse.

Magne Eriksen ble forespurt om han ønsket å stille som kandidat 28.02.26, han takket ja til kandidaturet samme dag.

Finans

Valgkomiteen har forhandlet med Magne Eriksen om styreleder honorar.

Dersom kommende årsmøte i april engasjerer Eriksen som ekstern styreleder for sameiet fra april 2026 og for 1 år er det avtalt at hans årlige brutto honorar blir kr 127.800.

Det betyr at sameiet må dekke følgende årlige utgifter:
Kr 150 (månedlig pr enhet) x 71 enheter = 10.650 pr måned x 12 måneder = 127.800 pr år + 14,1 % arbeidsgiveravgift = kr 145.819

I tillegg kommer et formidlingshonorar som er en engangsutbetaling til Styre og ledelse AS på kr 20000 + 25% moms = kr 25000.

Totale utgifter for ekstern styreleder er kr 170.819.

Bemerk at avtalte kr 150 pr enhet pr måned er innen de veiledende satsene, og grenser mellom kr 145 og 170, opplyst av formidlingsfirmaet Styre og ledelse AS. Og at man har regnet ut at sameiet består av 71 enheter, der de 7 næringslokale seksjonene teller som 1 enhet.

Konklusjon

Ettersom det ikke har vært mulig å rekruttere en ny styreleder internt har valgkomiteen prioritert å finne en kandidat med erfaring og kompetanse for å sikre forsvarlig drift av Grefsenseteren Boligsameie. Valgkomiteen innstiller derfor Magne Eriksen som ekstern styreleder fra april 2026 for 1 år. Hans årlige brutto honorar blir kr 127.800.

Magne Eriksen er kjent med betingelsene beskrevet ovenfor og har skriftlig bekreftet at han er kandidat som ekstern styreleder for Grefsenseteren Boligsameie for 1 år fra april 2026, og at hans årlige honorar er som avtalt brutto kr 127.800 for arbeidet.

Grefsen, 11/3-26

Valgkomite
Jean-Pierre Minassian, Bjørn Eek-Johansen og Ida Sandhalla

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 1209 **Selskapsnavn:** GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Guni Haukland fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jan Torbjørn Tangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 384 296 overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring § 5-2 (7)

Forslag til justert vedtektstekst § 5-2 (7)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.(7)
Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger.
Styrets godkjenning kan ikke begrenses til én bestemt leverandør, men arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk. Utførende elektriker skal sende kopi av sluttkontroll og samsvarserklæring til styrets e-post etter utført arbeid. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av revisor

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magne Amund Eriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Engesland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Elfrida Eilertsen

☐ Karin Synnøve Terjesen

☐ Matias Myklebust

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Adrian Moripen

☐ Jean-Pierre Minassian

☐ Velges i årsmøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975873315
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. april kl. 20:00 til 16. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 13. april 2026, Sameiestua Grefsen Terrassehus, inngang C/D..

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

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:**
> Guni Haukland fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Torbjørn Tangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 384 296 overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,- .

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til vedtektsendring § 5-2 (7)

Fremmet av: Matias Myklebust

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt en vedtektsendring som regulerer private elektriske arbeider i fellesareal. Bestemmelsen stiller krav om søknad til styret, styrevedtak, samt at arbeidene skal utføres av elektriker godkjent av styret, med tilhørende dokumentasjon.

Styrets praksis har vært å forholde seg til én forhåndsgodkjent elektriker. Private tiltak som pipevifter og elbil-ladere i fellesareal bekostes imidlertid fullt ut av den enkelte seksjonseier. Når kun én leverandør godkjennes, begrenses seksjonseiers valgfrihet, noe som kan gi betydelige kostnadsforskjeller.

Ved innhenting av tilbud på utskiftning av pipevifte er det avdekket prisforskjeller på ca. kr 10 000–15 000 mellom styrets valgte leverandør og andre autoriserte elektrikere. Tilbud er innhentet fra autoriserte firmaer som har utført tilsvarende arbeider i sameiet før vedtektsendringen i 2025.

Formålet med dette forslaget er å presisere vedtekten slik at styrets kontroll med dokumentasjon og fagmessig utførelse ivaretas, samtidig som seksjonseiers valgfrihet ved private, egenfinansierte tiltak ikke begrenses unødvendig.

Gjeldende vedtektstekst § 5-2 (7)

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.(7)

Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets e-post med dokumentasjon på utført arbeid. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vedtektene § 5-2 (7) ikke endres.

Bakgrunnen for vedtektsendringen vedtatt i 2025 var å sikre at private elektriske arbeider i fellesareal, som pipevifter og ladeinstallasjoner, utføres under styrets kontroll. Arbeidene skjer på tak og andre deler av fellesarealet hvor det stilles strenge krav til HMS. Styret har ansvar for at arbeid på sameiets eiendom skjer på en forsvarlig måte, og må også forholde seg til et mulig medansvar dersom det skulle oppstå ulykker.

For å ivareta dette ansvaret har styret valgt å praktisere bestemmelsen slik at én elektriker godkjent av styret benyttes til slike arbeider. Dette gir forutsigbarhet, tydelige ansvarsforhold og lik praksis for alle seksjonseiere. Ordningen bidrar også til enklere oppfølging, dokumentasjon og internkontroll knyttet til arbeider på fellesareal.

Dersom styret skulle godkjenne ny elektriker for hvert enkelt oppdrag, ville det innebære økt administrativ belastning og et større ansvar knyttet til vurdering av kvalifikasjoner, HMS-rutiner og gjennomføring. Styret mener dette ikke er en hensiktsmessig eller forsvarlig modell for sameiet.

Styret har forståelse for at pris kan være et moment i den enkelte sak. Samtidig må hensynet til sikkerhet, ansvar og helhetlig forvaltning av fellesarealene veie tyngre enn prisen på et enkeltstående tiltak.

På denne bakgrunn anbefaler styret at gjeldende vedtektsbestemmelse opprettholdes uendret.

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Amund Eriksen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magne Amund Eriksen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Engesland (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Engesland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elfrida Eilertsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elfrida Eilertsen
Matias Myklebust
Karin Synnøve Terjesen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eilev Gjerland (27 stemmer)
Jean-Pierre Minassian (30 stemmer)
Adrian Moripen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eilev Gjerland
Jean-Pierre Minassian
Adrian Moripen
Velges i årsmøtet.

Oslo, 16. april 2026

Guni Haukland
Møteleder

Jan Torbjørn Tangen
Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Grefsenseteren Boligsameie, org. nr. 975 873 315

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 08.11.1985
Revidert i sameiermøte den 4. mars 1999
Tillegg i § 3-1 (4) (tidligere vedtekter § 2), vedtatt i sameiermøte 13. mars 2006
Tillegg i § 3-4 (tidligere vedtekter § 2) vedtatt i sameiermøte 21. mars 2013
Tillegg i § 3-1 (10) (tidligere vedtekter § 2) vedtatt 5. april 2017

Revidert iht. ny Eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 med i kraftredelse 01.01.2018.
Endring av 6-2 i årsmøte 5. april 2018
Endret i årsmøte 3. mai 2021 med endringer av Eierseksjonsloven av 10. april 2019 med i kraftredelse 1. januar 2020
Endret i ekstraordinært årsmøte 11.10.2021 – tillegg i § 5.1 (5) og 5.2.(5)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Grefsenseteren Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. november 1985

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Salg av seksjon skal meldes til styret for registrering.
Erverver av seksjon og leietaker til bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (4).

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(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) Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

(3) Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

(4) Alle seksjonseiere har bruksrett til en garasjeplass i Grefsentoppen Boligsameie. Denne retten faller bort 30 år etter at lov av 16. juni nr. 65 trådte i kraft.

Garasjeanlegget er kameraovervåket.

Seksjonseiere som har kjøpt midlertidig bruksrett til ekstra garasjeplass kan ikke selge denne bruksretten til andre enn seksjonseiere i eller til sameiet Grefsenseteren Boligsameie, gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.
Ved salg av midlertidig bruksrett skal melding om overdragelse sendes til styret og til forretningsfører for registrering. Oversikt over eiere av ekstra garasjeplass vedlegges vedtektene. Ved overdragelse endres listen av styret uten årsmøtets godkjenning.

Utleie av midlertidig bruksrett til garasjeplass kan bare skje til seksjonseiere i Grefsenseteren BS eller Grefsentoppen BS.

(5) 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.

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

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

(8) 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(9) 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.

(10) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

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

(12) Felling av større trær skal på forhånd skriftlig forelegges berørte beboere.

(13) A. Mindre meldepliktige arbeider.
Sameiere som vil igangsette mindre meldepliktige arbeider (jfr. bygningsloven) skal sende nabovarsel til samtlige sameiere. I nabovarselet skal det angis en svarfrist på 2 uker.
Deretter skal saken med eventuelle uttalelser fra sameiere (naboprotester) forelegges styret.
Styret skal vedlegge sine eventuelle merknader til byggemelders søknad til Plan- og bygningsetaten. Styret skal innhente sakkyndig bistand fra arkitekt eller lignende

Byggemelder skal dekke utgifter i denne forbindelse.

(14) B. Vesentlige arbeider
Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, tillates ikke gjennomført.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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.

4 Ladepunkt for el-bil 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.

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

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Seksjon 28 overtar vedlikeholdsplikten for utbygd takterrasse og er ansvarlig for alt vedlikehold av innvendige flater av takterrassen. Herunder også skader som kan skyldes utbyggingen på fellesareal og andre seksjoner

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk. Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

(12) 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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Seksjon 28 overtar vedlikeholdsplikten for utbygd takterrasse , jfr. 5-1 (5)

(6) 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.

(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 av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet forfaller forskuddsvis **hver måned.**

(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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 tjenestetiden 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.

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) To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

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 minst ti prosent av stemmene, 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
- 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. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie 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.

TILLEGG TIL VEDTEKTENES § 3-1 (4)

MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS

Plassnr	Seksjnr.	Eier
4	9	Erik Eken og Cathrine Falk
6	61	Henrik Myhr Nielsen og Ida M. Sandhalla
12	70	Odd Reidar Bjørnstad
35	34	Egil Seem
60	59	Bjørn Eek-Johansen
62	60	Fabian G. Eggum og Lene Skrettingland
67	64	Morten Engelsland og Brit Klæboe
72	76	Anders Høfft Bjørnstad
75	73	Lars Kristian Rudsrud
84	38	Gunnar K. Halvorsen
86	67	Jan Torbjørn Tangen

Sist endret i årsmøte 11. april 2022.

HUSORDENSREGLER FOR GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø i sameiet.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Kjøretøy og parkering
Det vises til gjeldene skilting om parkering inne på sameiets område. Kjøretøy knyttet til aktiv serviceoppdrag, av/pålessing, flyttebiler osv. kan om nødvendig hensettes for kortere tid inne på området. Det oppfordres til at egen p-plass i garasjen benyttes ved ordinær parkering. Gjester skal henvises til oppmerket p-plass forbehold gjesteparkering (ikke beboere). Husk synlig gjesteparkeringskort.
Klager på eventuell parkeringsbot må rettes til innleid parkeringsselskap.

Der det er port inn til området så skal denne holdes lukket.

Vær oppmerksom på at renovasjonsbilen må ha tilgang til avfallsdunkene ved oppgang A hele døgnet. Om det parkeres foran porten eller ved avfallsdunkene så avstår renovasjonsetaten å hente avfallet.

All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet

Garasjeplasser skal holdes ryddige og rene. Det kun lov å oppbevare gjenstander som naturlig tilhører bilholdet. Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
Det vil normalt være hoved renhold i garasjen en gang i året, og da må gulvarealene være tømt for gjenstander. Hoved renhold varsles i god tid.

5. Avfallshåndtering
Avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommune sine retningslinjer
www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

Husholdningsavfall må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det er ikke anledning til å plassere husholdningsavfall i fellesarealer f.eks. utenfor leilighetsdøren i trappeoppgangen.

Dette av hensyn til brannvern og ikke minst hensynet til trivsel og miljø for øvrige beboere og gjester.

Avfall som ikke kan kastes i sameiets avfallsdunker må bringes til egnet sted av den enkelte beboer. I denne sammenheng vises det til returpunkt for metall og glass ved busstoppen i Akebakken. Øvrig avfall/spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon. Det er ikke anledning til å sette avfall utenfor avfallsdunkene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyret skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av dyret må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes umiddelbart.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høy musikk i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboere i et stort omfang.
Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller propangrill.

Støy knyttet til oppussing/vedlikehold
Med støy i denne sammenheng menes pigging, borring, banking, sliping og annen tilsvarende aktivitet som medfører høy lyd. Husk at f,eks borring i vegger og tak høres svært godt, også i nabooppgangen.

Ved behov for støyende arbeider så skal dette utføres mellom kl. 08.00 – 17.00 på hverdager og kl. 09.00 – 15.00 på lørdager.
På søndager og helligdager (hele dagen), samt påske-, pinse- og julaften etter er det ikke anledning til støyende arbeider (helligdagsfred)

Det oppfordres generelt til nabovarsel via Vibbo og/eller oppslag i oppgangen i god tid (minimum en uke), ved planlagte støyende arbeider.

10. Av hensyn til trappevask, brannhensyn og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler og sportsutstyr o.l. plasseres i bodene.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

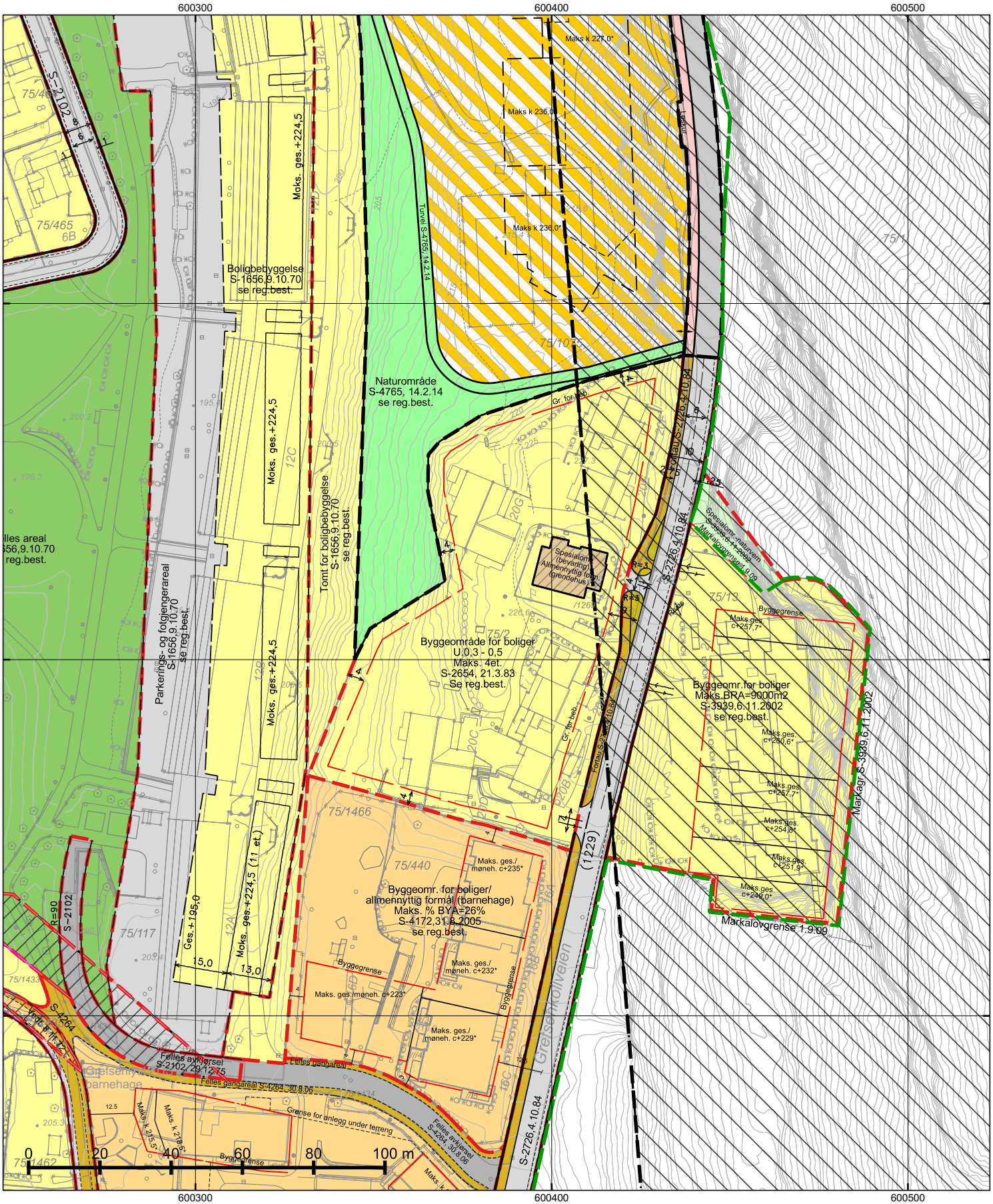
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164810/ 86542424
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/2

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164810/ 86542424

Deres ref.:

Adresse:

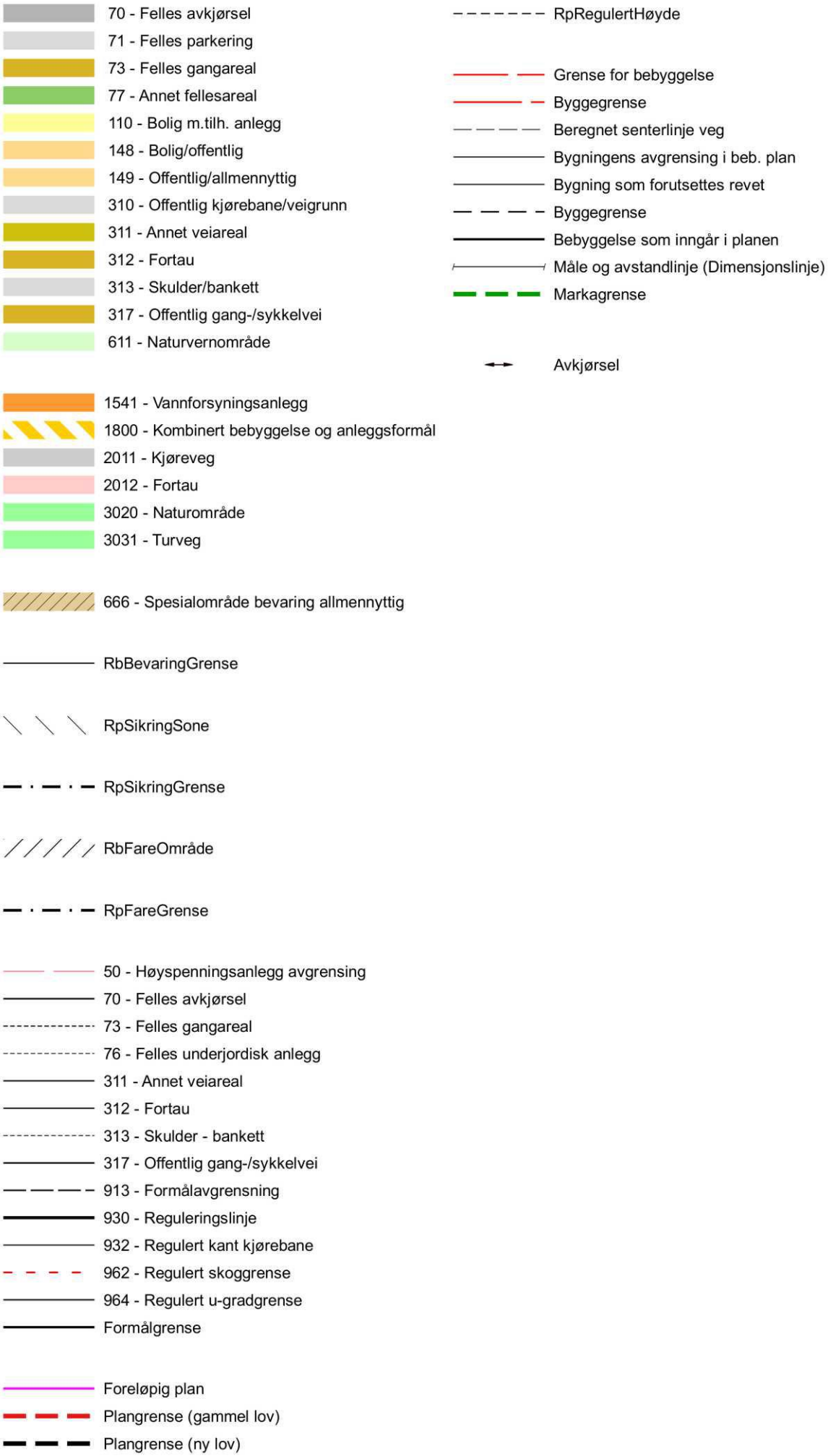
Kommentar:

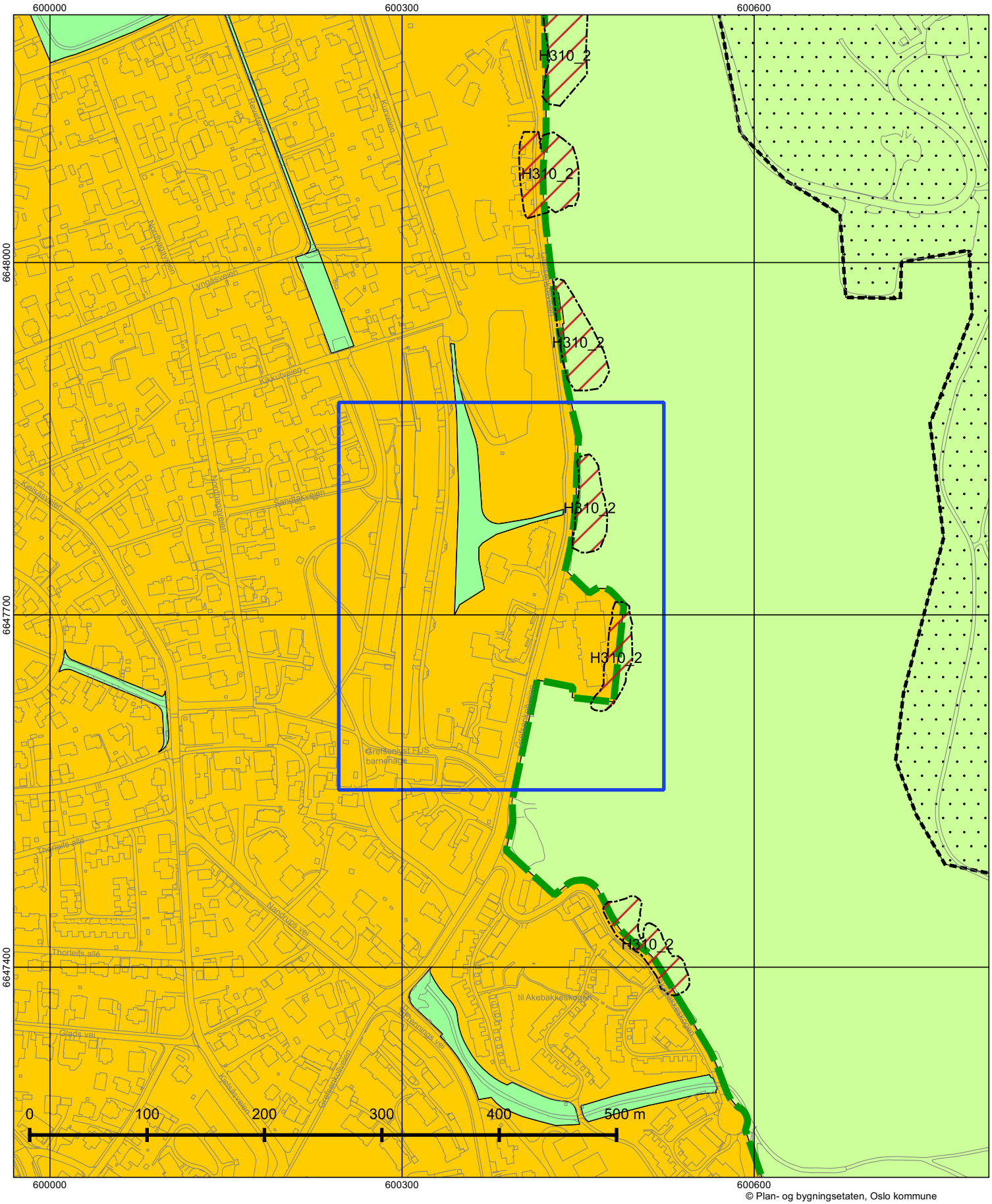
Gnr/Bnr: 75/2

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164810/86542424
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 2, Seksjonsnr 38	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Grefsenkollveien 20 E, gatenr 12341	**Grunnkrets:**	4417	Grefsenlia
(fra bruksenhet)	0490 Oslo	**Valgkrets:**	809	Disen skole
		Kirkesogn:	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 38, Andel 114/7084	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.02.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	114/7 084
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 914,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	17.06.2016	Etablert/Endret	0301/75/2	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2016	Etablert/Endret	0301/75/2/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/57	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/62	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/63	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/65	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/67	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/69	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/71	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/74	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/76	0,0
			Etablert/Endret	0301/75/2/0/77	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grefsenkollveien 20 E	H0202	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 320,0	Igangset.till.:	02.08.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 320,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.12.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	80941560			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		388,0		388,0				
U02	2		388,0		388,0				
H01	4		382,0		382,0				
H02	4		382,0		382,0				
H03	5		375,0		375,0				
H04	3		235,0		235,0				
L01			170,0		170,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

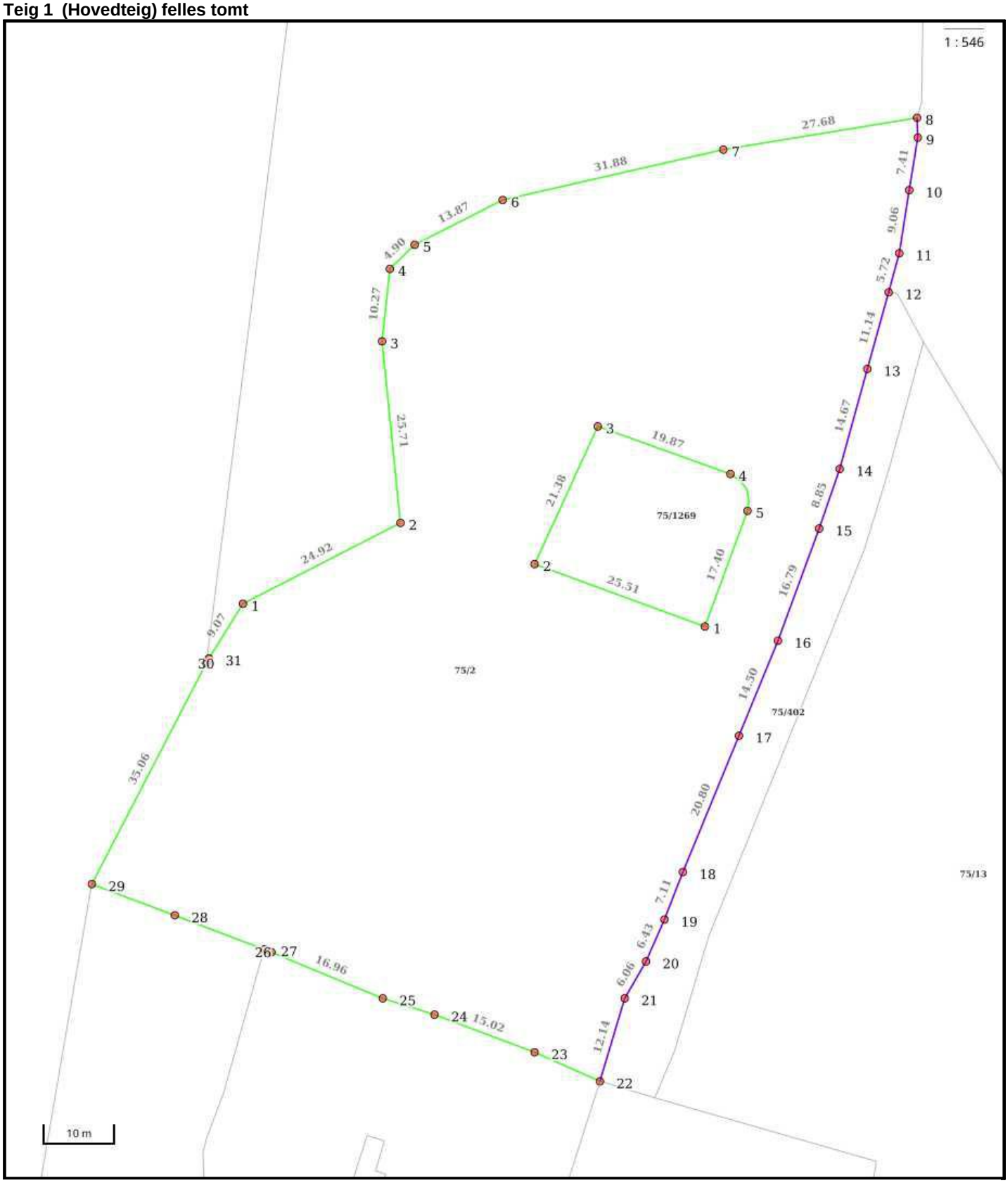
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 7 914,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 708,74	600 349,01	24,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 647 722,04	600 370,08	25,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 747,29	600 365,23	10,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 757,56	600 365,37	4,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 761,29	600 368,54	13,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 768,66	600 380,29	31,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 778,55	600 410,60	27,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 647 785,43	600 437,41	2,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 782,65	600 437,77	7,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 647 775,26	600 437,23	9,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 647 766,22	600 436,61	5,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 647 760,59	600 435,61	11,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 647 749,63	600 433,62	14,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 647 735,19	600 431,06	8,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 647 726,60	600 428,92	16,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 647 710,37	600 424,61	14,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 647 696,53	600 420,30	20,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 647 676,65	600 414,17	7,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 647 669,82	600 412,18	6,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 647 663,71	600 410,19	6,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 647 658,20	600 407,66	12,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 647 646,31	600 405,22	10,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 647 649,50	600 395,65	15,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 647 653,51	600 381,18	7,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 647 655,13	600 373,67	16,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 647 660,16	600 357,47	1,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 647 660,46	600 356,41	13,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 647 664,08	600 343,44	12,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 647 667,44	600 331,40	35,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	6 647 699,89	600 344,67	0,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
31	6 647 700,62	600 344,97	9,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 711,39	600 414,15	25,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 717,95	600 389,50	21,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 738,13	600 396,56	19,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 733,10	600 415,78	6,30m	Terrengmålt	8	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 728,20	600 418,63	17,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

HARO/bs

Oslo, den
10.februar 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.2, Grefsenkollveien 20 C blokk 3

Journalnr.
83/1419

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
8.2.88

Bygningens art

Byggherre
Sameiet Grefsenkollveien 20 v/Tyrhaug, Grefsenkollveien 20 C, 0490 OSLO

Byggemelder
Ark.ene G.D.Advocaat og T.Ramberg, Kongensgt.6, Oslo 1

Ansvarshavende
Avd.ing. Oddmund Aalberg, c/o Astrup & Aubert A/S,
Postboks 6056 Etterstad, 0601 OSLO 6

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

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør
H.A.Rasch-Olsen

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

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg 83/1418

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 20	Gnr.75, bnr.2 blokk 2	84/1849

Byggherre

Sjøfartsbygningen Eiendom og
Investment A/S
Kongens gate 6,
0153 OSLO 1

Ansvarshavende

A/S Flebuluft Oslo
Plogveien 3 B

0679 OSLO 6

ARJ/bs

Dato
10.juli 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

ARJ.

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.08.2024
	202310698 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 20 A-G	Eiendom:	75/2/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 20 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører, mottatt 14.08.2024, og tilleggsdokumentasjon til søknaden, mottatt 19.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310698			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	23059-18	30.06.2023	5/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.08.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Borhaven Arkitekter AS, Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.: 38

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 20 E
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.11.2026 kl. 10.13

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1109730-1/200	HJEMMEL TIL
04.10.2022 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Uskifte
	HALVORSEN GUNNAR KRISTIAN
	F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/522205-1/200 12.05.2025 07:23 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1877/923498-1/105 21.09.1877 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2

1926/350-1/105 08.01.1926 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2

1960/1220-1/105 28.01.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2

1983/25915-1/105 12.09.1983 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av visse vilkår vedr.
utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 2

2006/601377-1/200 04.12.2006 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 75 BNR: 13
Bestemmelse om vann og
kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1986/13019-2/105 25.02.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/7084
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
77 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2009/681295-1/200 15.09.2009 BESTEMMELSE OM
PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 37

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 52

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 67

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 82

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 88
Bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg K2 i Grefsentoppen boligsameie
Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr. 72 bnr.2 eller gnr. 75 bnr. 13.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0064 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3442962/23677998
Bestilling: C3 2024-04-10 (8) 107

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

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

Strekkode:

Doknr. 681295 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser i garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

OLAV TYRHAUG

KJETIL BERG

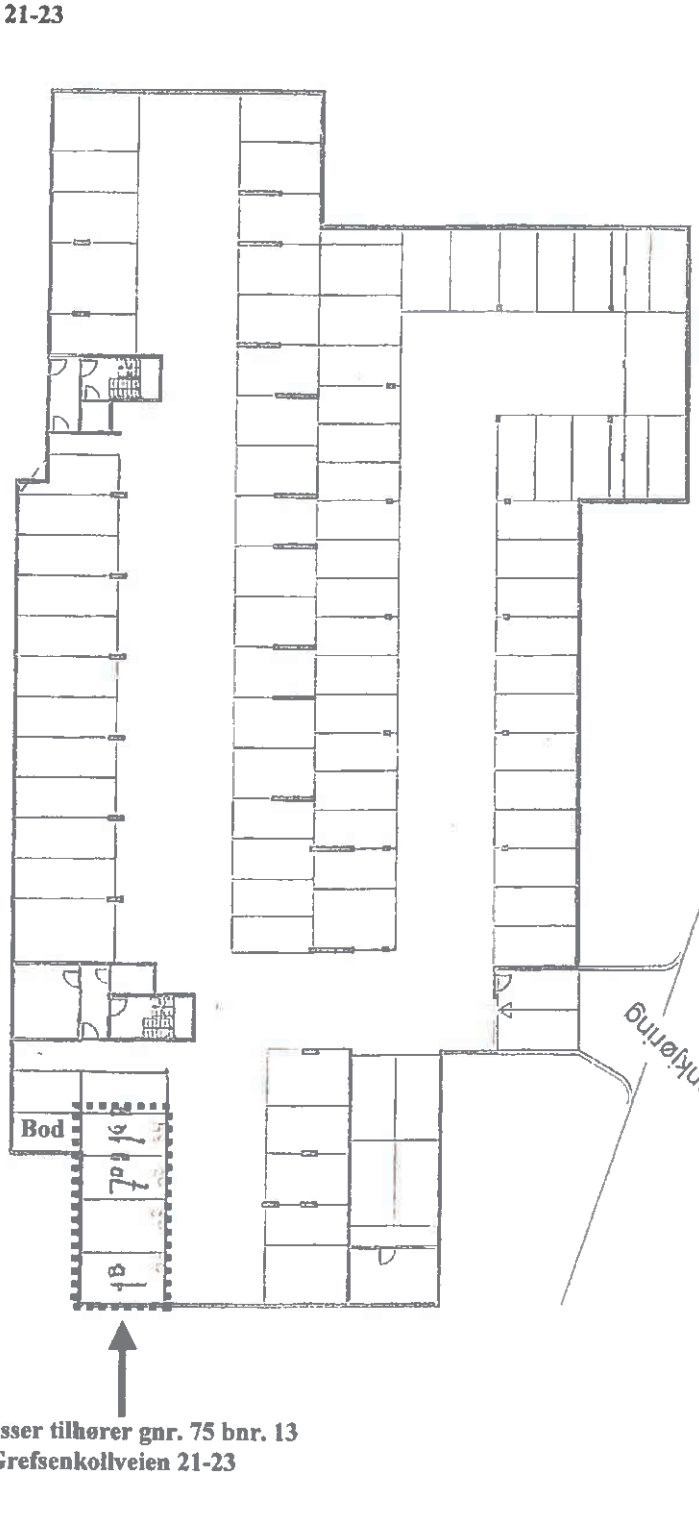
GUNN IREN TANGEN

RAGNHILD HAUGERUD

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

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

PLAN 2 KJELLER



Parkeringsoversikt K2
Grefsentoppen Boligsameie

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

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0064 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3442618/23675744
Bestilling: C3 2024-04-10 (8) 101

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13019	105	25.2.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/13019/105
Uthentet 2024-04-10 10:33

DAGBOKFØRT
08.NOV.85 069549
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembe
Pb. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tin
lysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

NEKTET TINGLYST 10 10 1985
SAK NR. 670 /1985.

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsavdelingen - Karl Johansgt 16		484599

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
75	2	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn	Fødselsnummer
Sjøfartsbygningen, Eiendoms- og Investment Aktieselskap	

DAGBOKFØRT

25.FEB.86 013019

BYSKRIVEREN I OSLO

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenhete Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

[x] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hv byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/13019/105
Uthentet 2024-04-10 10:33

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner = 7.084	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	38	21	B	70	41	B	86	61	B	108
2	N	51	22	B	150	42	B	70	62	B	91
3	N	65	23	B	83	43	B	74	63	B	93
4	N	20	24	B	70	44	B	86	64	B	108
5	N	37	25	B	77	45	B	63	65	B	74
6	N	71	26	B	83	46	B	86	66	B	108
7	N	83	27	B	70	47	B	70	67	B	93
8	B	111	28	B	150	48	B	150	68	B	108
9	B	112	29	B	63	49	B	110	69	B	82
10	N	62	30	B	161	50	B	64	70	B	93
11	B	123	31	B	155	51	B	83	71	B	108
12	B	115	32	B	115	52	B	108	72	B	91
13	B	108	33	B	110	53	B	64	73	B	93
14	B	118	34	B	114	54	B	93	74	B	108
15	B	86	35	B	74	55	B	108	75	B	91
16	B	70	36	B	63	56	B	82	76	B	93
17	B	74	37	B	113	57	B	93	77	B	108
18	B	120	38	B	114	58	B	108			
19	B	118	39	B	86	59	B	91			
20	B	86	40	B	63	60	B	93			
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		7.084

Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger SN = samleseksjon næringslokaler G = garasjeseksjon

Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

Dato
24/9. 1985

Sted
Oslo.

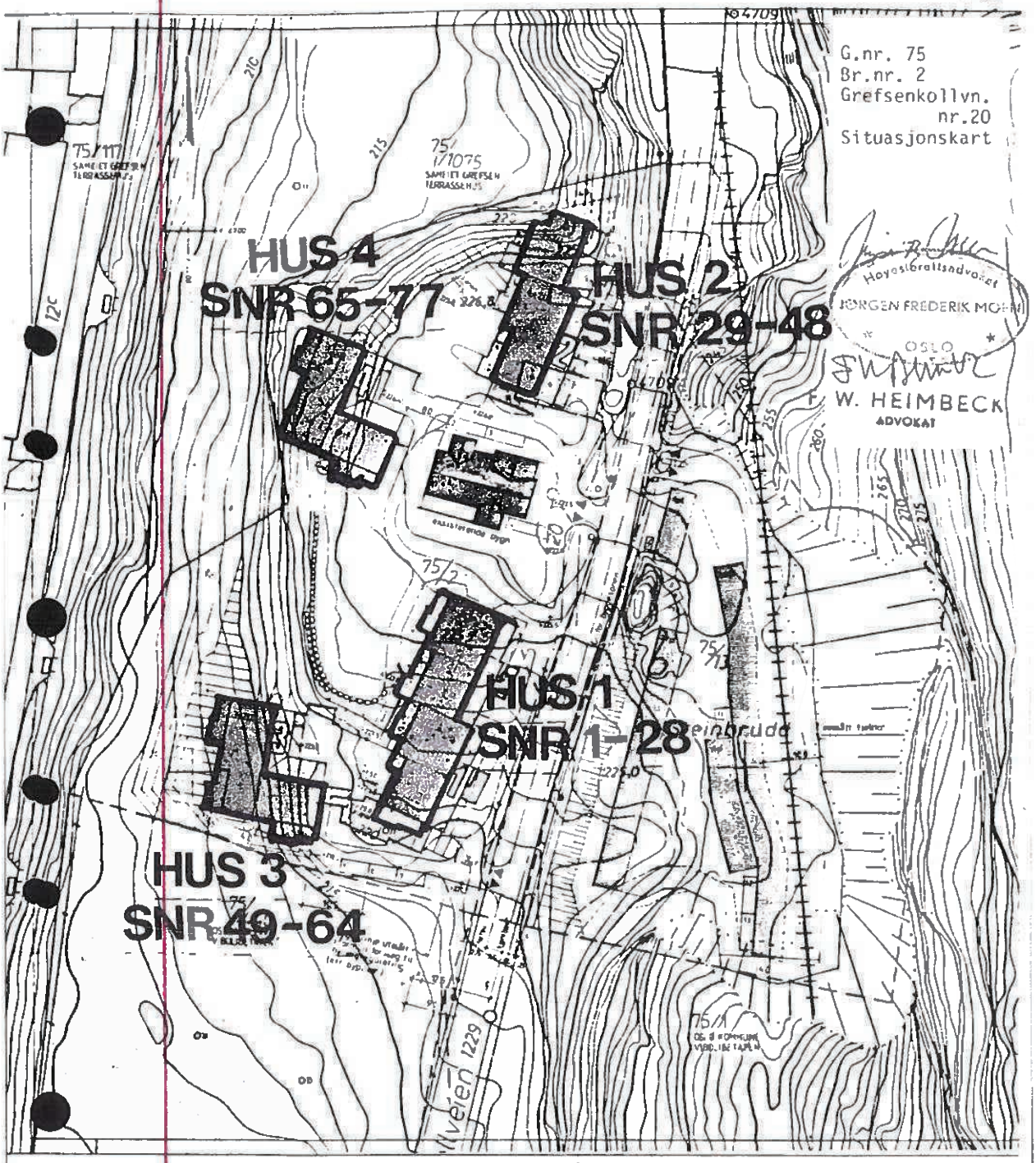
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO

250- 8/11. 85

1.

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT



G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.
nr.20
Situasjonskart

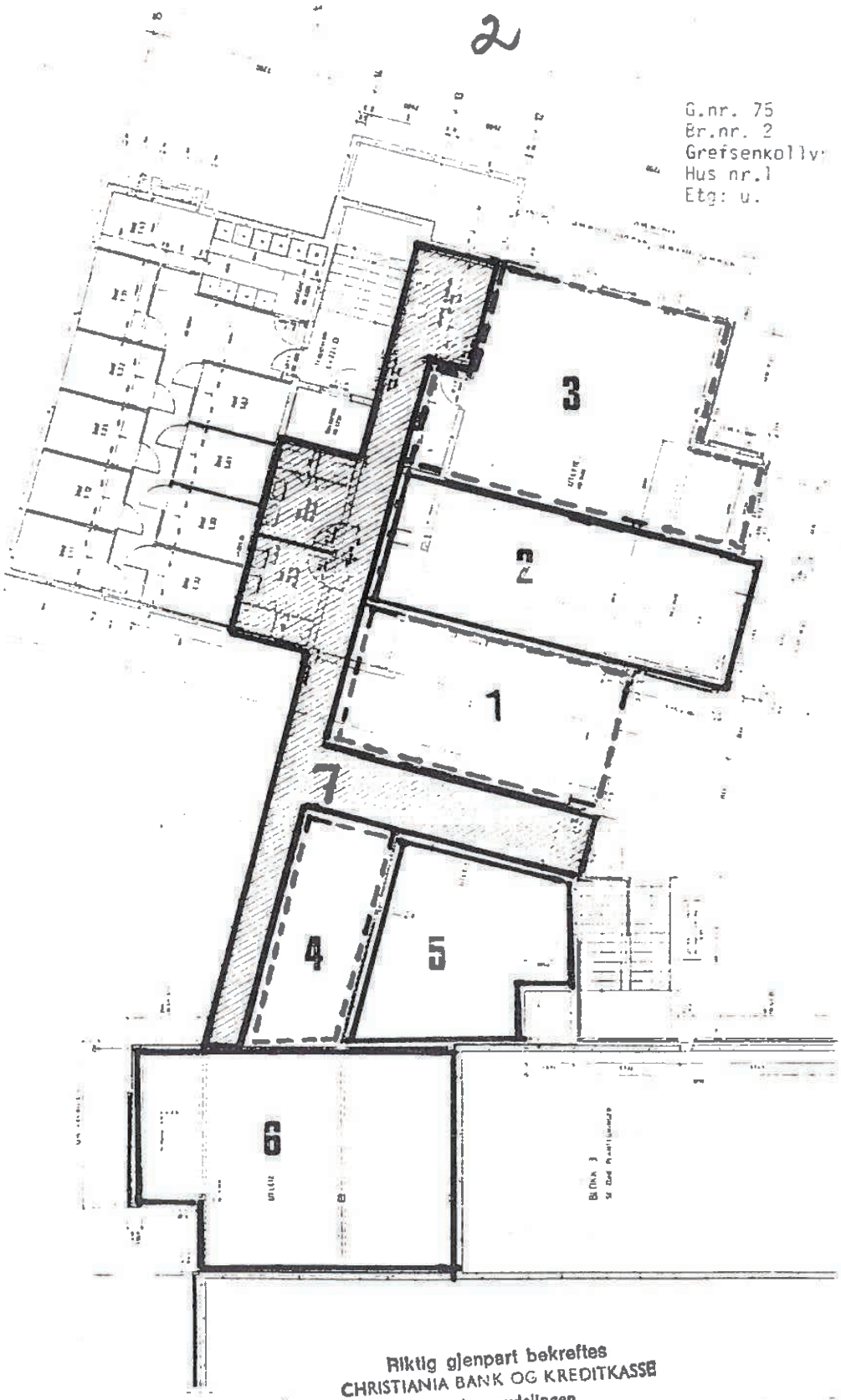
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO

W. HEIMBECK
ADVOKAT

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

2

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv.
Hus nr.1
Etg: u.

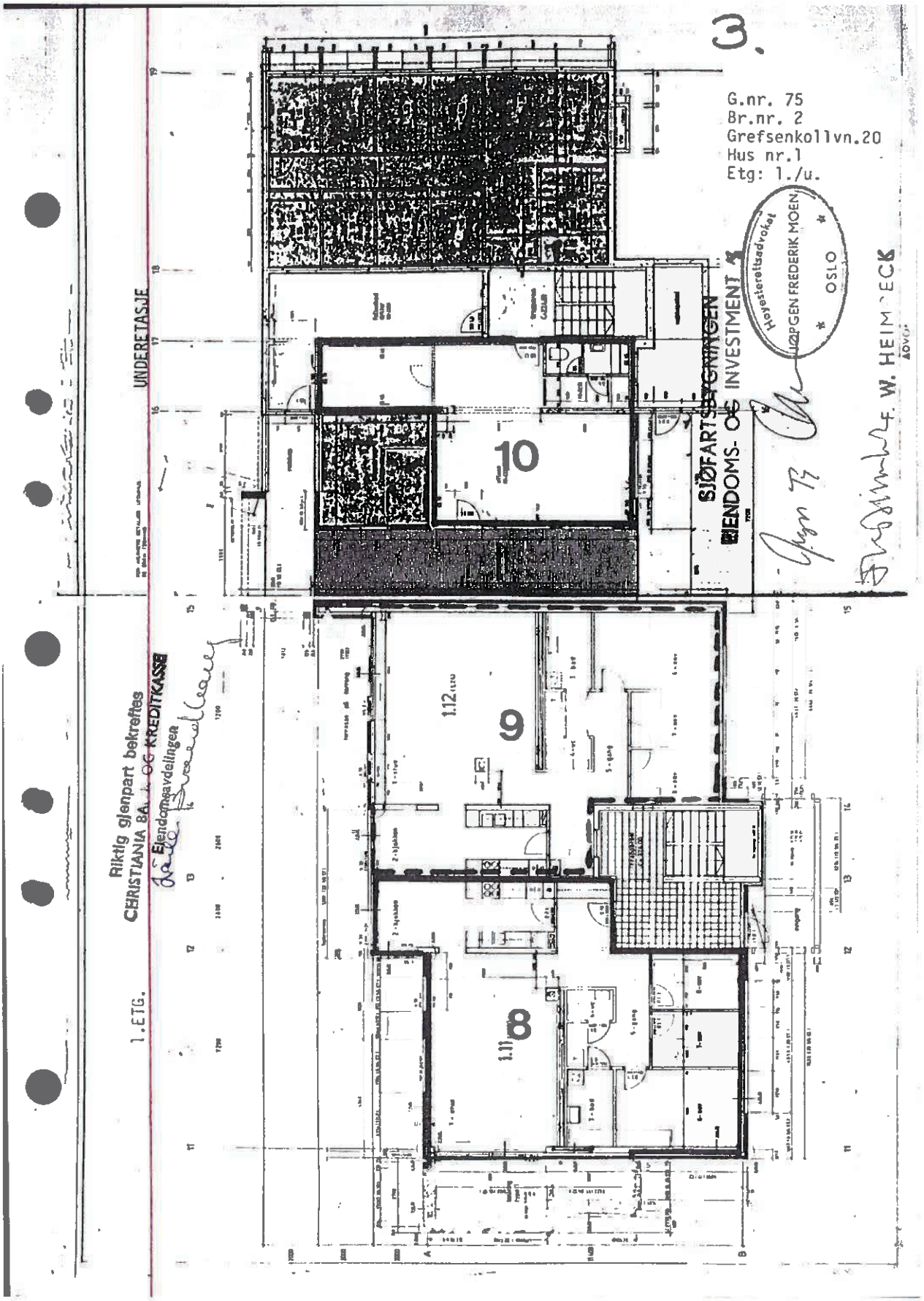


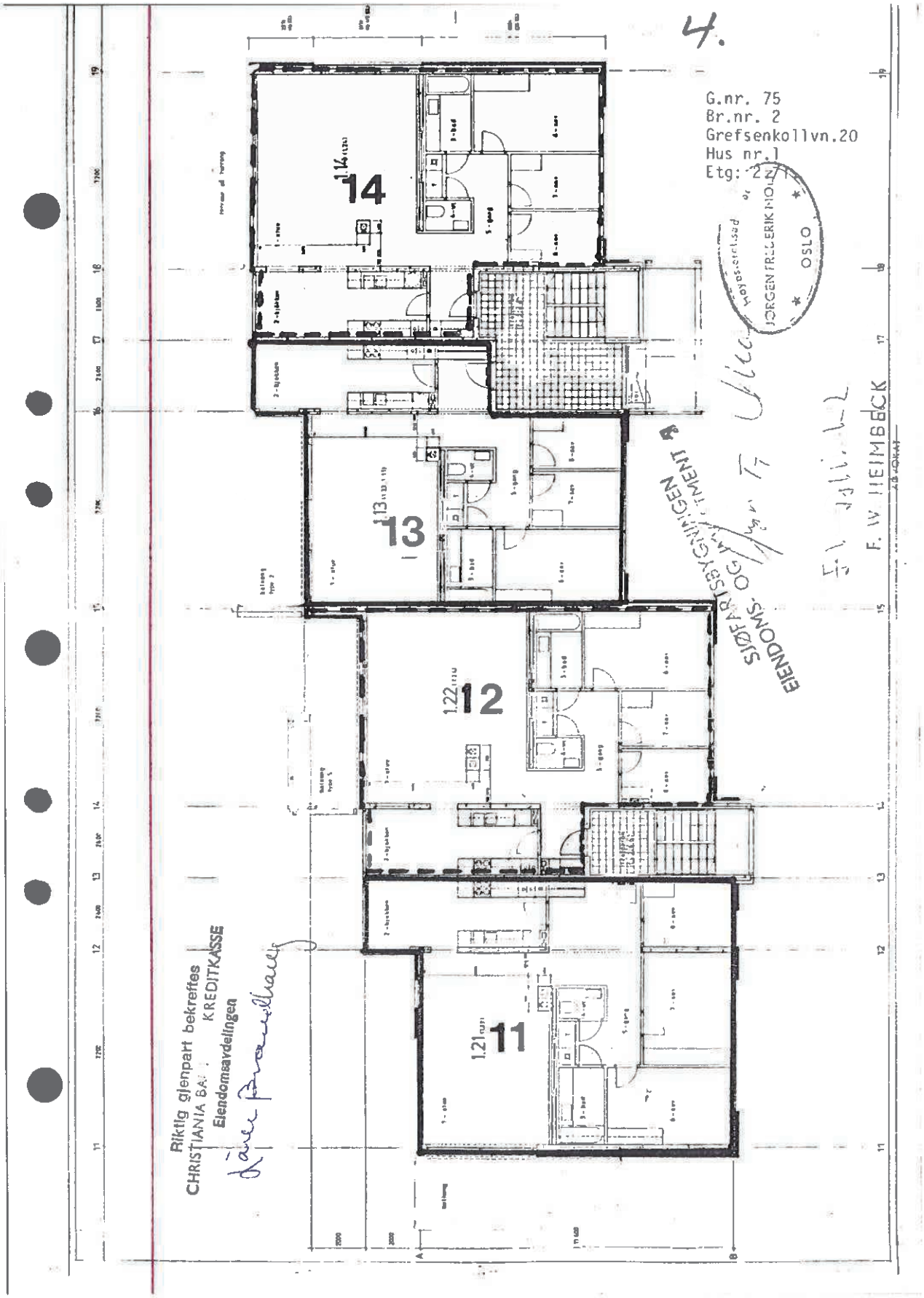
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

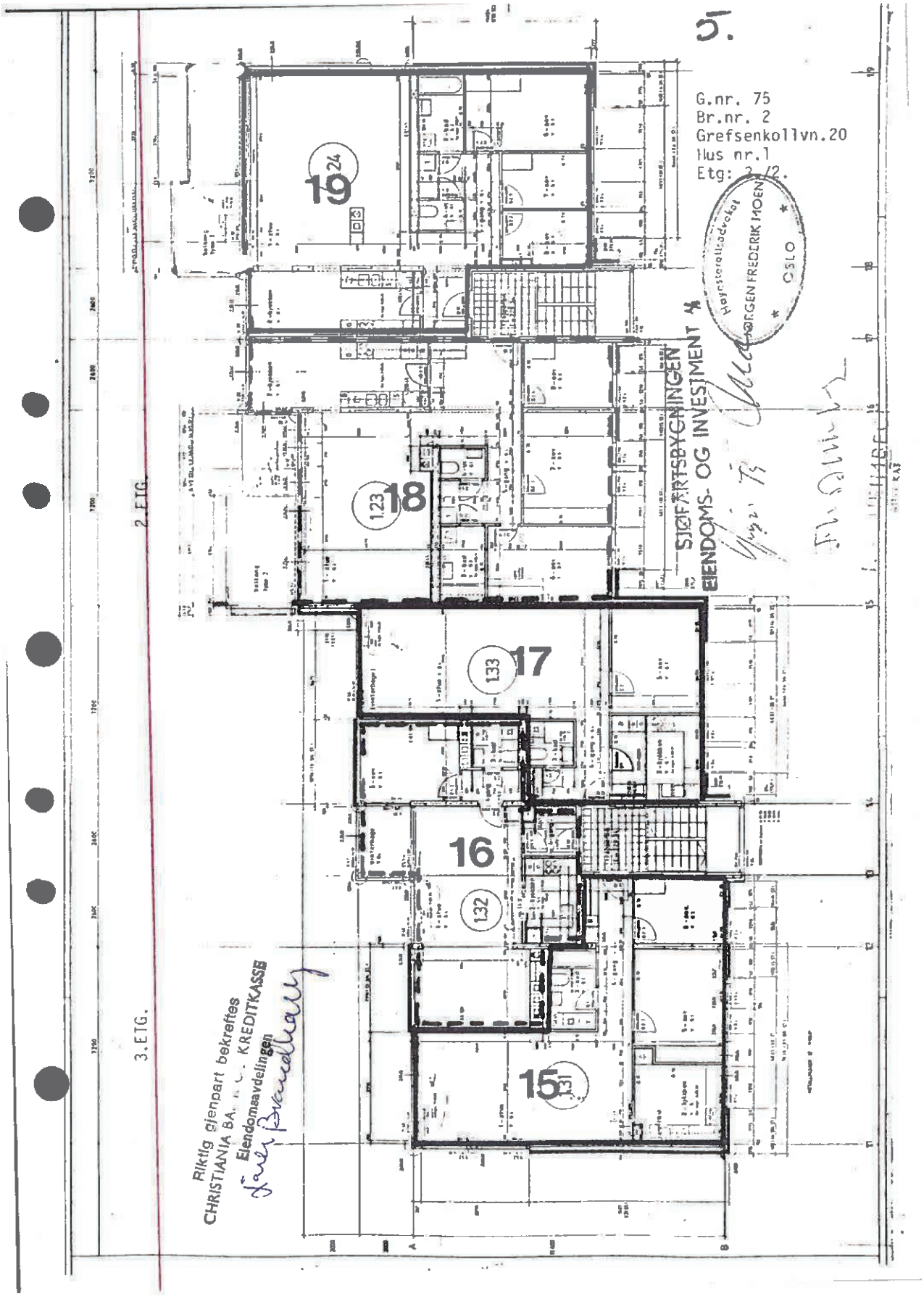
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK NIOEN

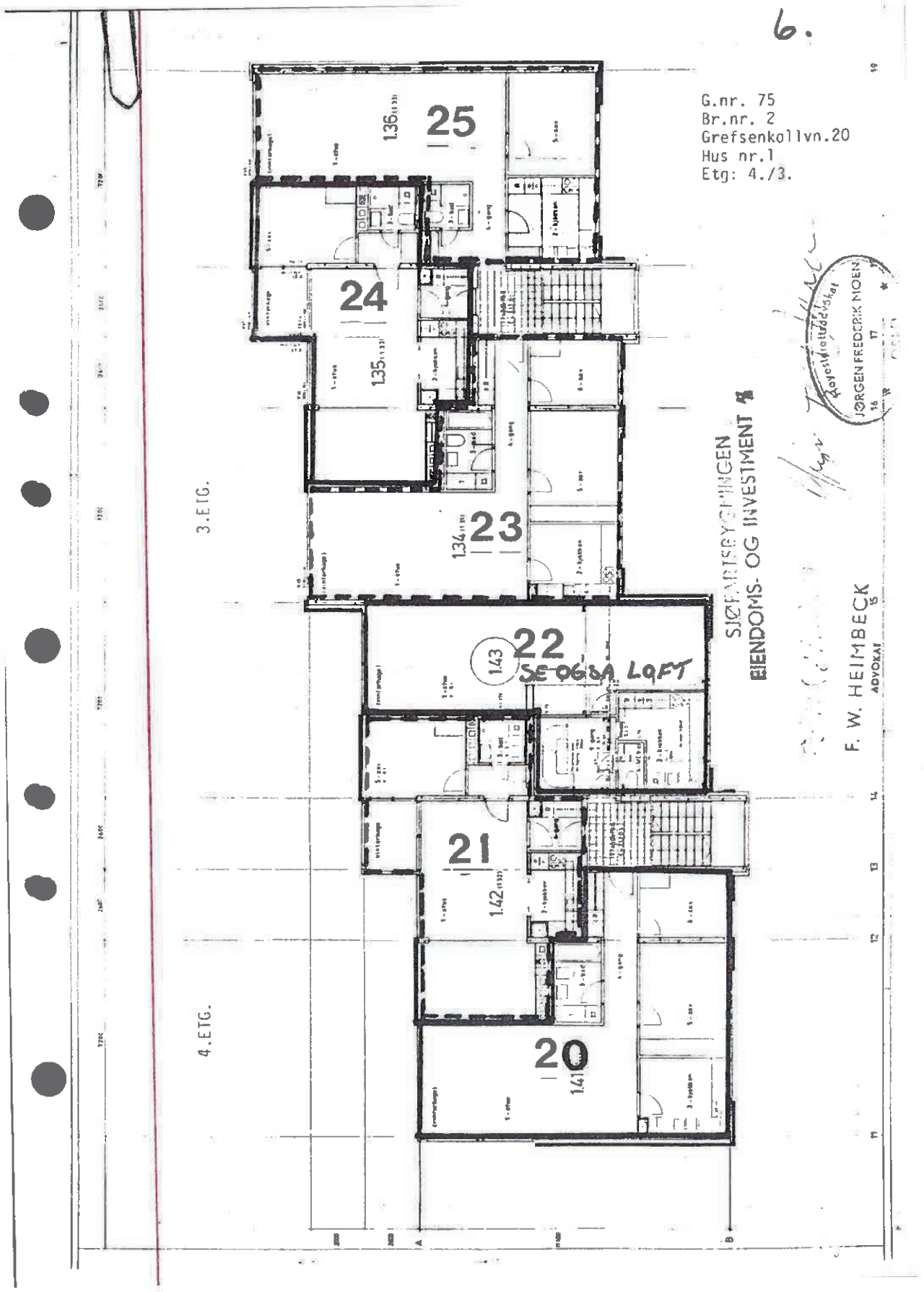
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

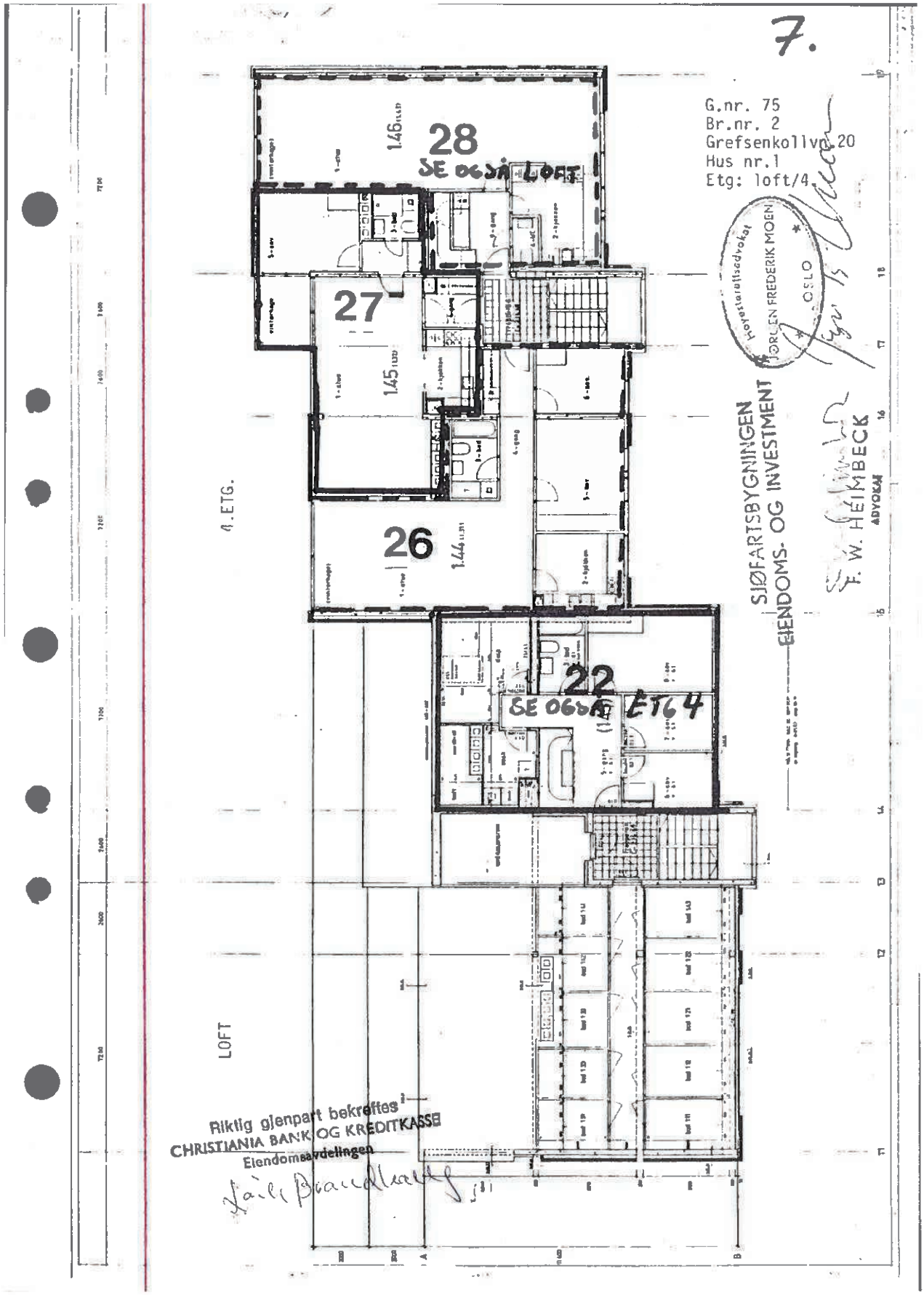

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 1./u.
UNDERETASJE
1.ETG.
10
9
8
1.12
1.11
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
W. HEIMBECK

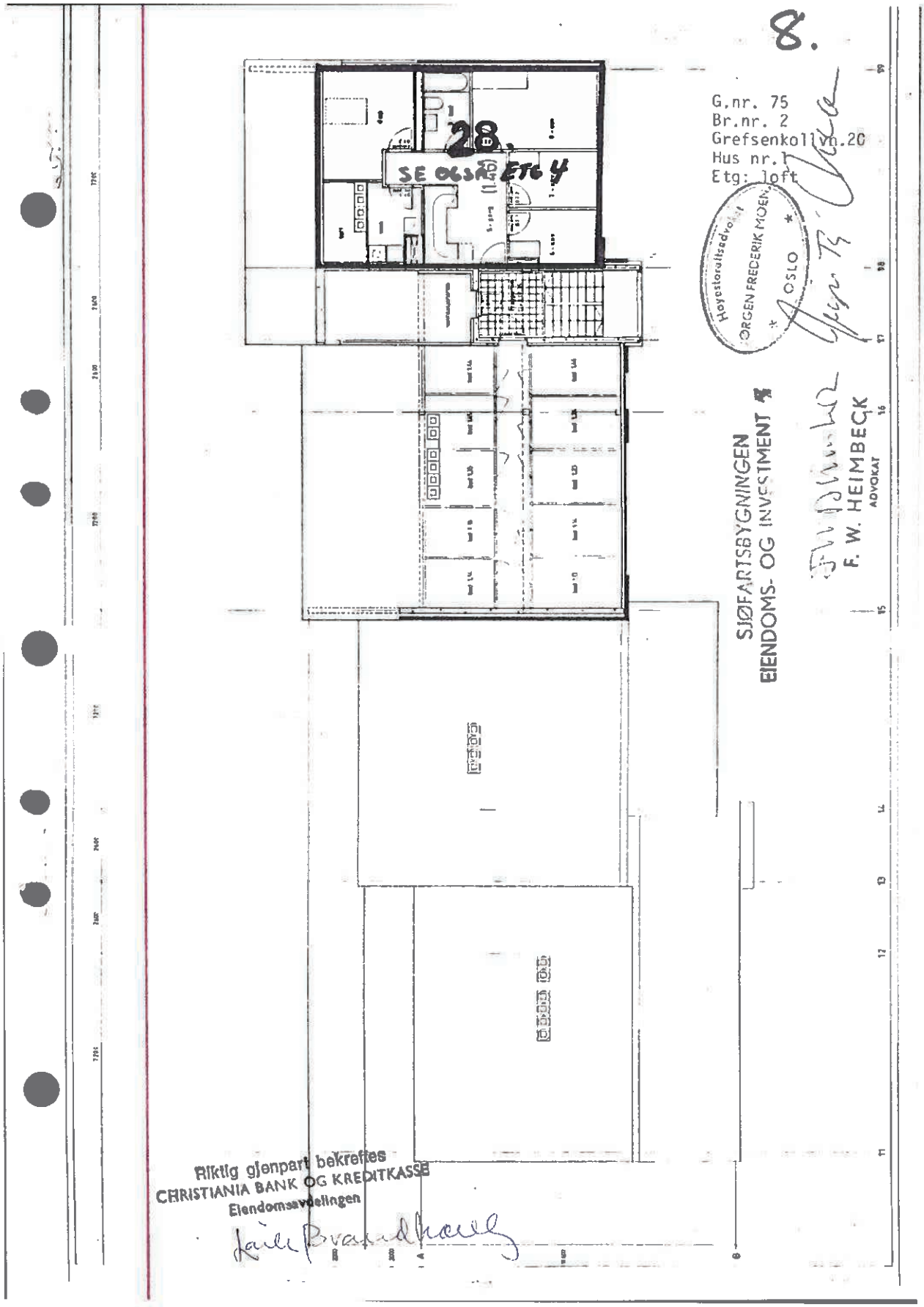

4.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 2
14
13
12
11
1.22
1.21
EIENDOMS-, SKJØTSAVGIFTSETATEN
F. W. HEIMBÄCK
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BA.
KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
19
18
17
16
15
2. ETG.
3. ETG.
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S
OSLO
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BA
KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

6.


G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 4./3.
25
136
24
135
23
134
22
143
SE OGSÅ LOFT
21
142
20
141
3.ETG.
4.ETG.
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
JØRGEN FREDERIK MOEN

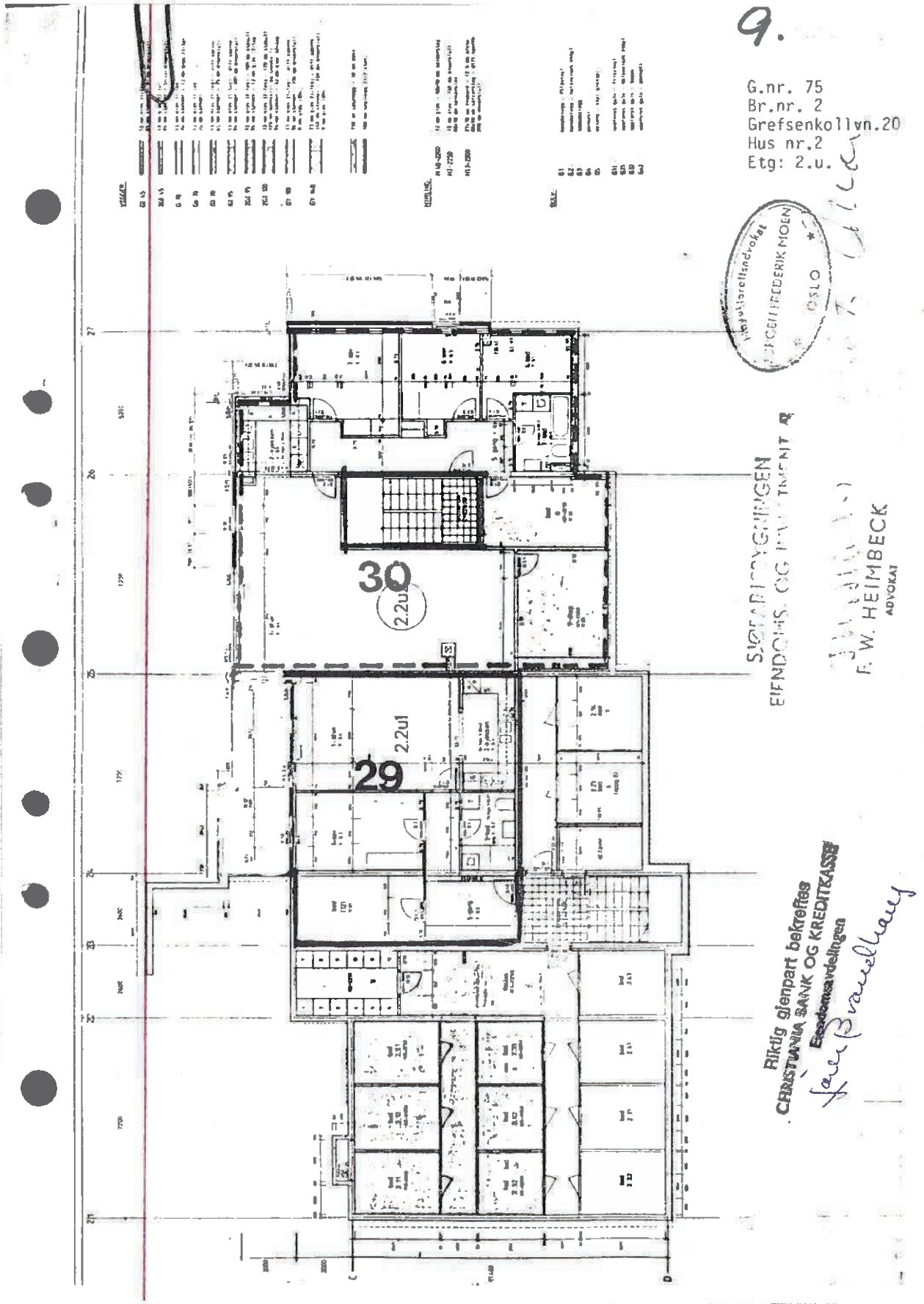

7.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr.1
Etg: loft/4
28
SE OGSÅ LOFT
27
26
22
SE OGSÅ ETG 4
4. ETG.
LOFT
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


8.
28.
SE OGSÅ ETG 4
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.7
Etg: loft
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/13019/105
Uthentet 2024-04-10 10:33

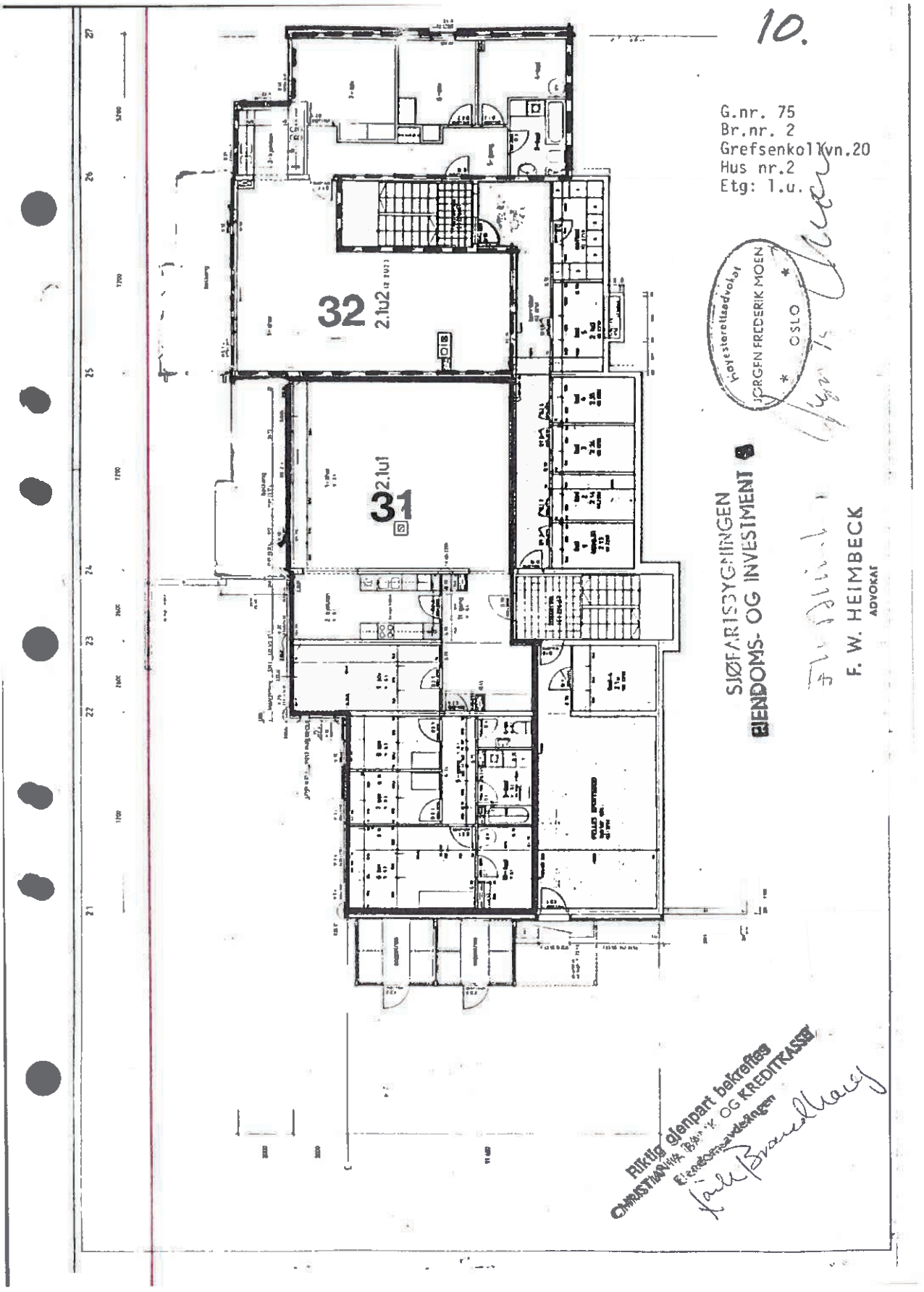
9.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 2.u.



Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

10.



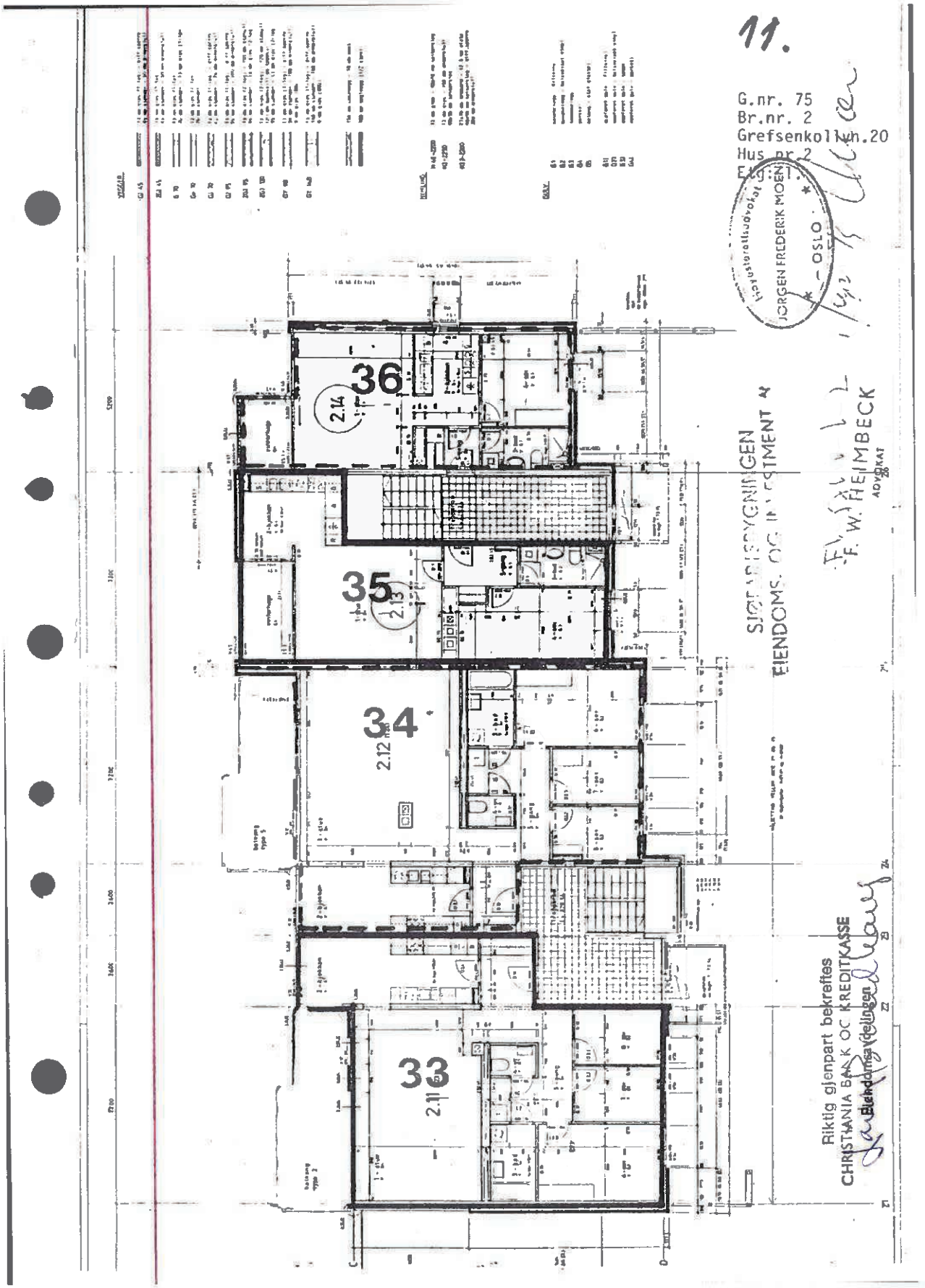
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 1.u.

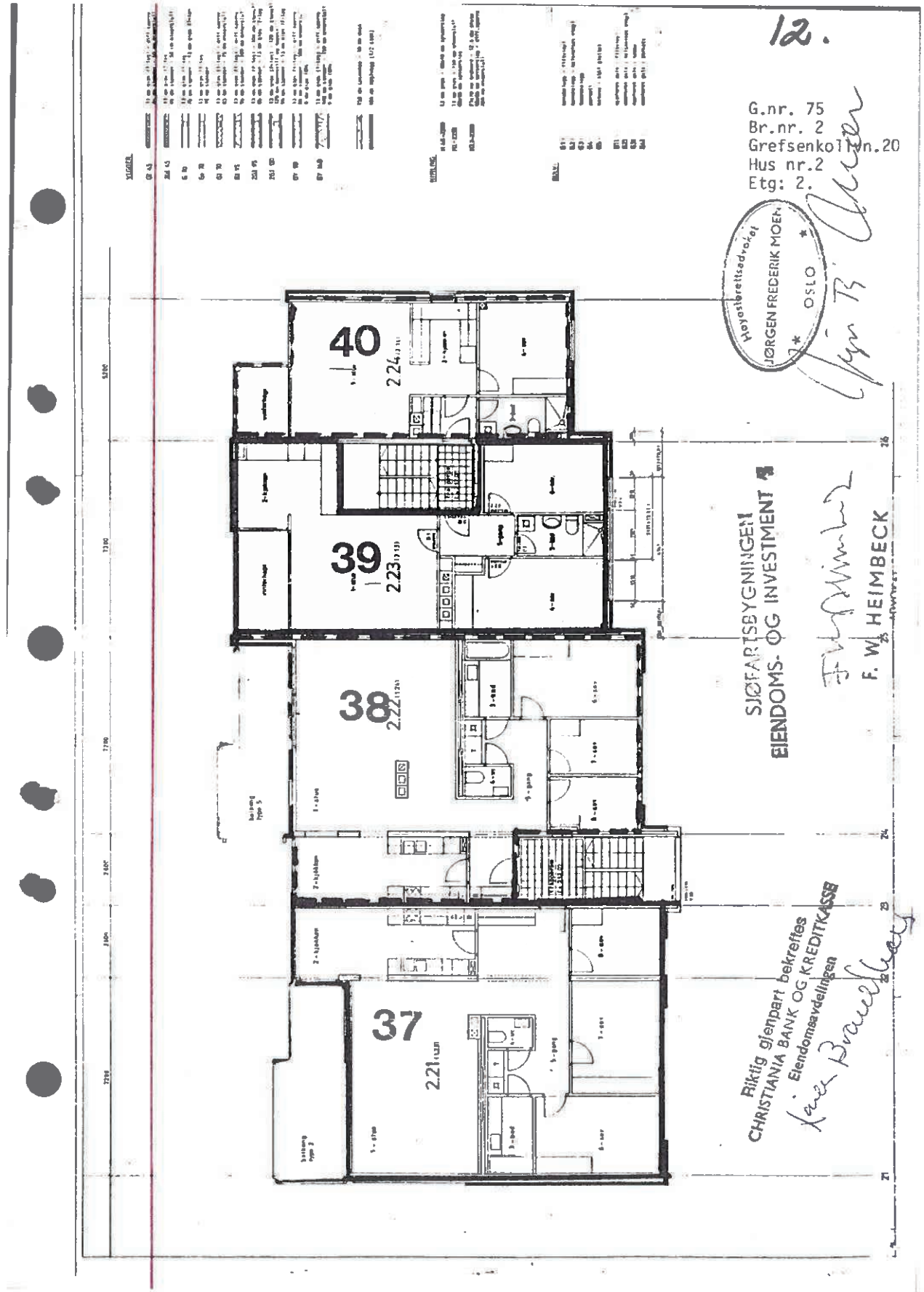
Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK MOEN OSLO

SJØFARTSSYGHINGEN BIENDOMS- OG INVESTMENT

F. W. HEIMBECK ADVOKAT

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


11.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollen 20
Hus nr. 2
36
2.14
35
2.13
34
2.12
33
2.11
OSLO
JØRGEN FREDERIK MOEN
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


12.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 2.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
40
224
39
223
38
222
37
221
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

13.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 2
Hus nr. 2
Etg. 3.

Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK M. OSLO

SJØFARTSBYGNINGEN EIENDOMS- OG INVESTMENT

F. W. HEIMBECK ADVOKAT

45 235

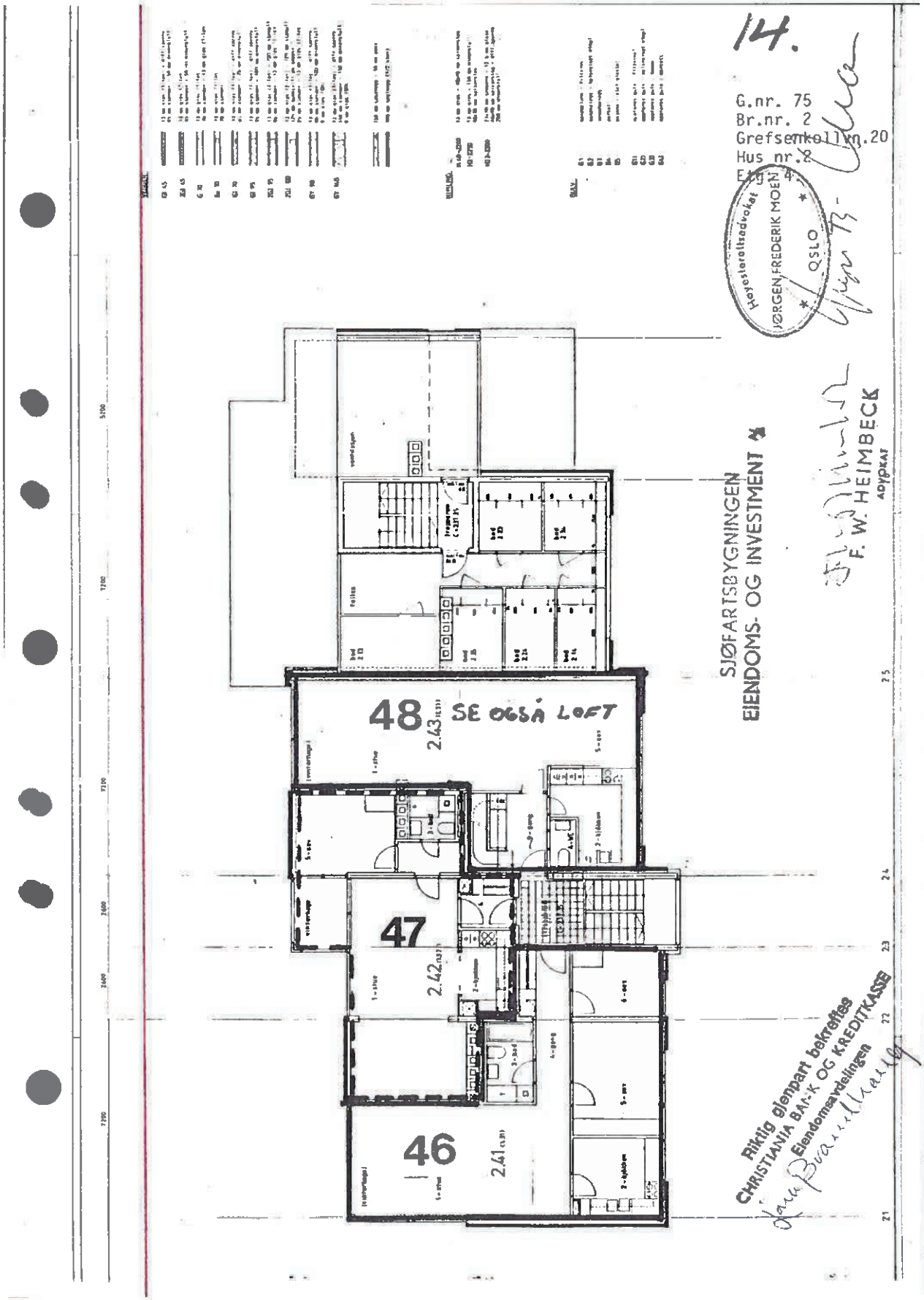
44 234

43 233

42 232

41 231

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


14.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg. 4.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
Adjekat
48
SE OGSÅ LOFT
47
46
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

15.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: loft

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

48
SEKSJON
ETG. 4

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BA' K OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

16.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv. 20
Hus nr. 3
Etg: 2.u.

Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK MOEN OSLO

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

F. W. HEIMBECK

49

3.3ui

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

17.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.2
Hus nr.3
Etg. 2 v.

Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK MOE OSLO

1 juni 73

F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

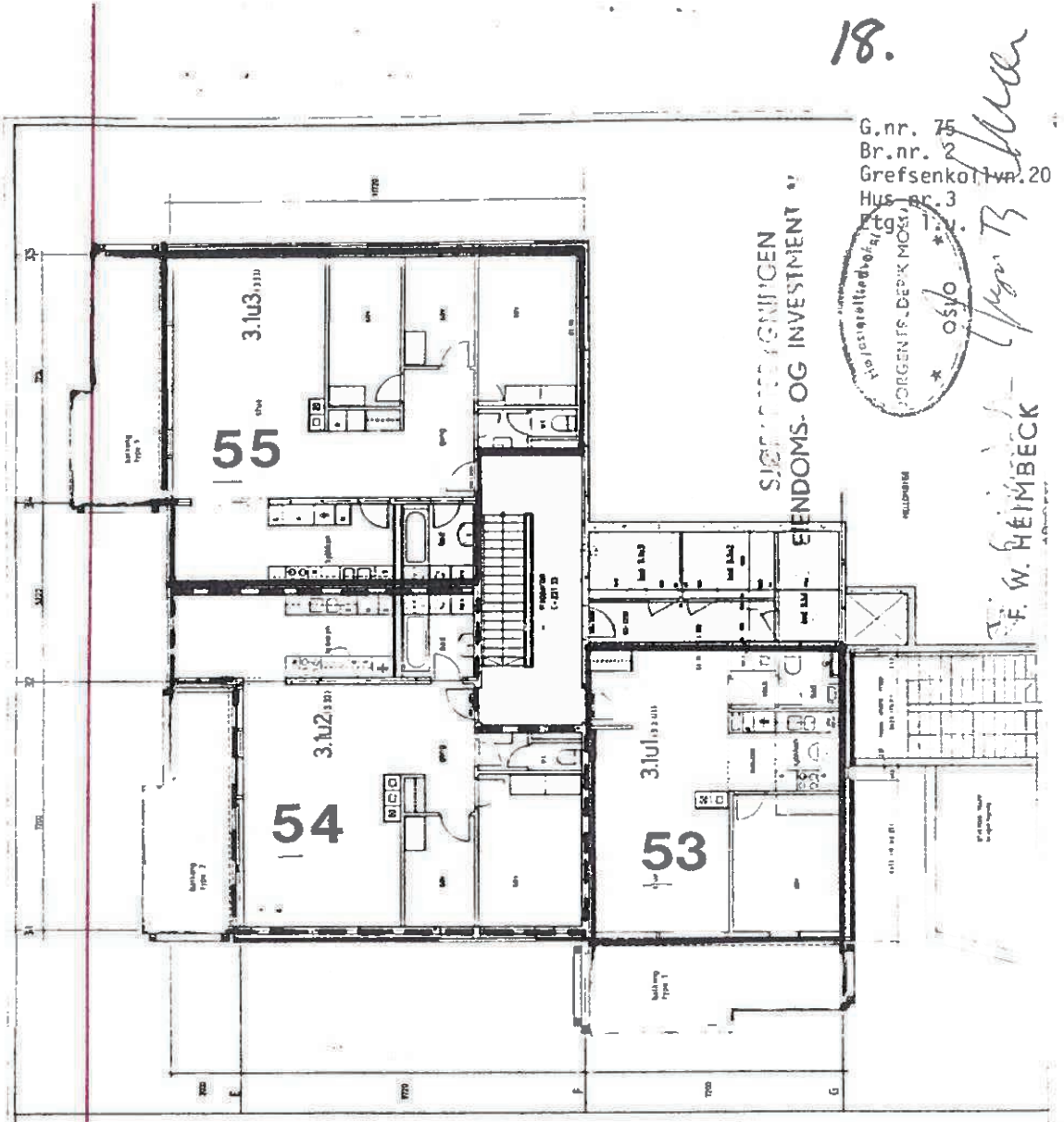
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

52
51
50
3.2u3
3.2u2
3.2u1

Riktig gjengivelse bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

18.

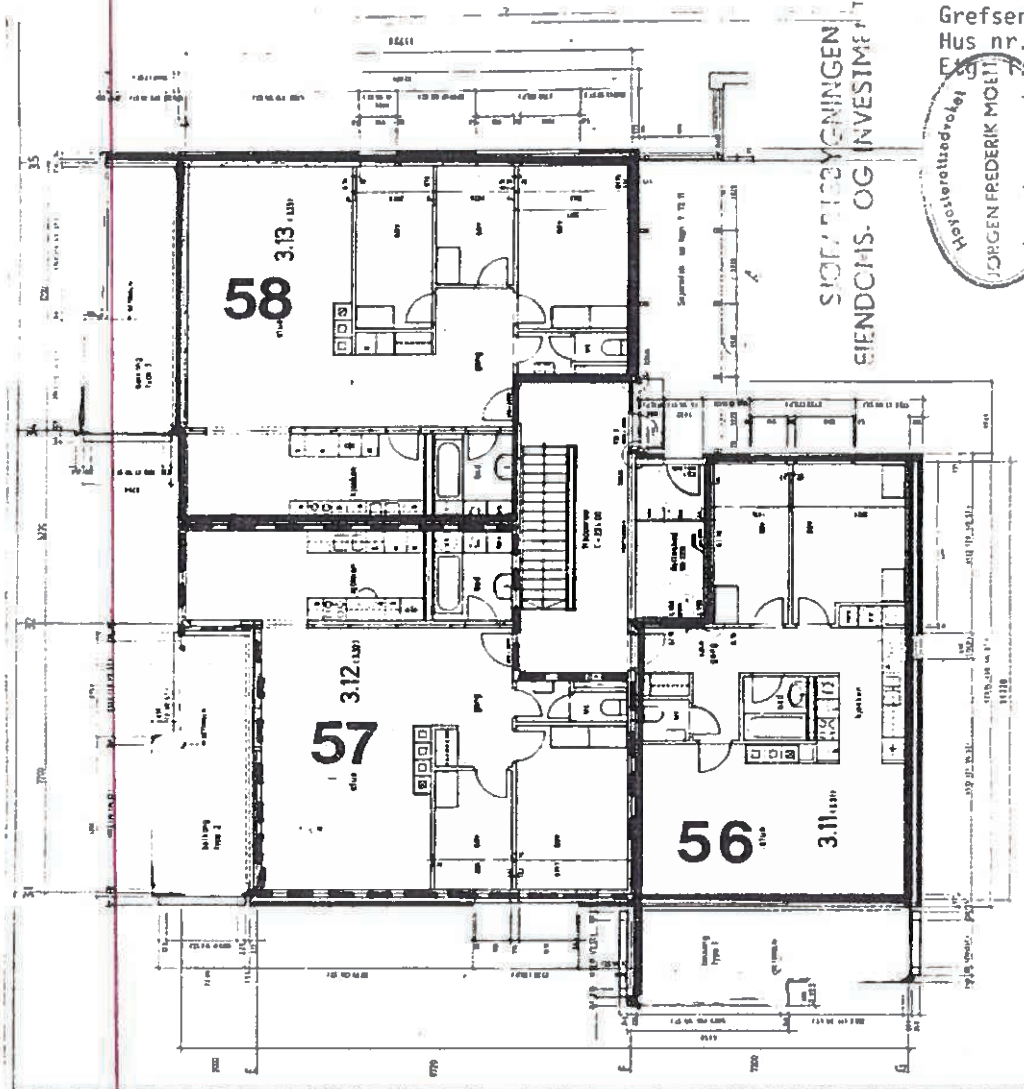
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 3
Etg. 1.-2.



Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

19.

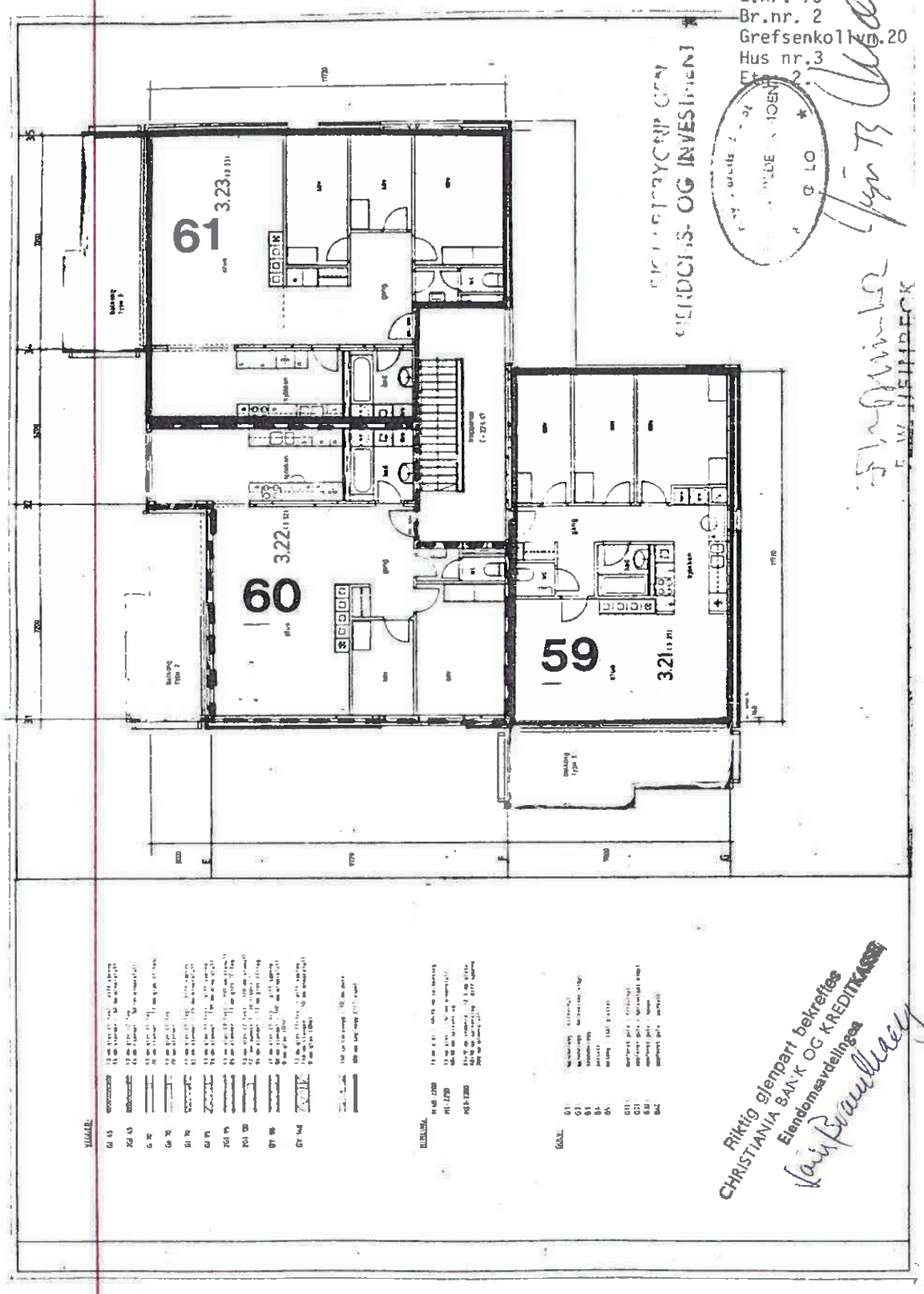
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv. 20
Hus nr. 3
Etg.



Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

20.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 3
Etg. 2



Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

21.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr.
Gr. 3.*

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

F. W. HEIMBECK

64
3.33
63
3.32
62
3.31

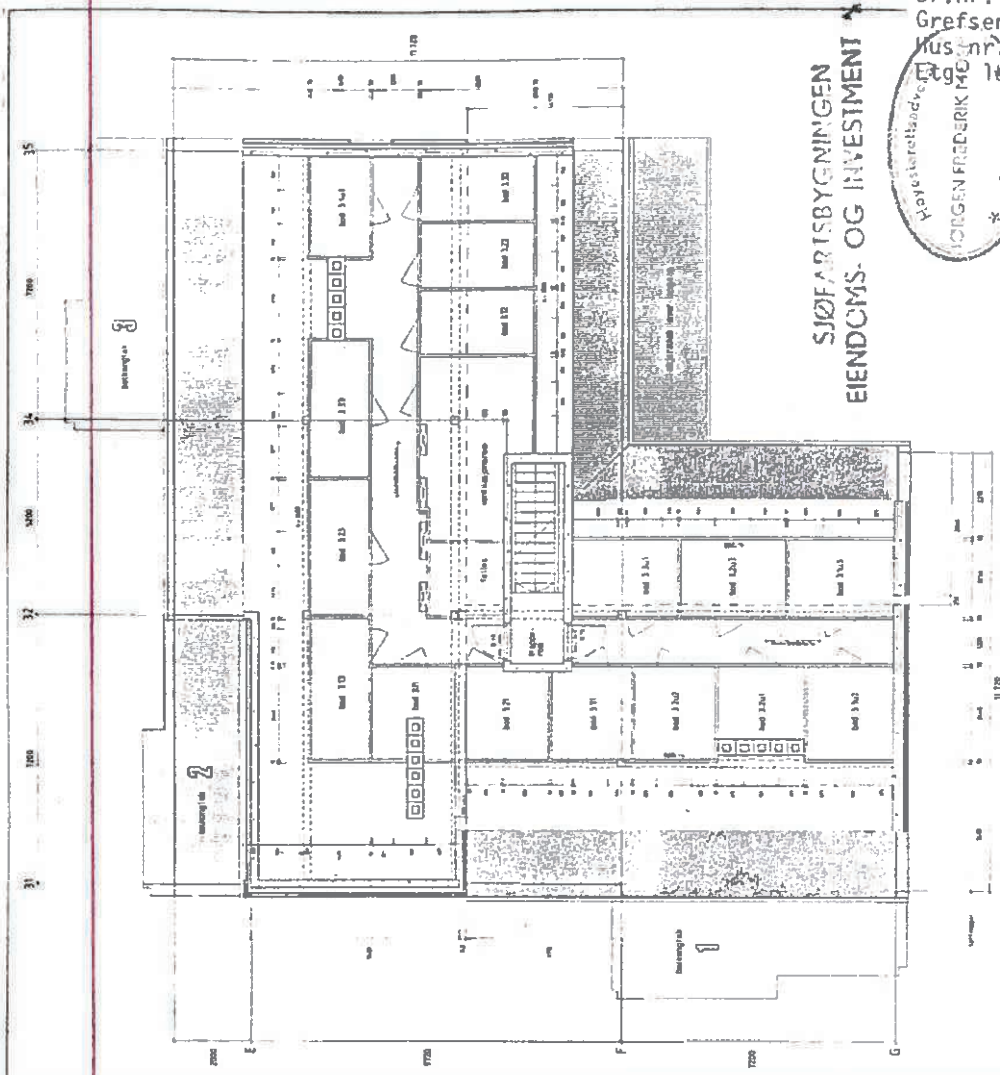
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

22.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 2
Hus nr. 3
Etg. 1 off

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

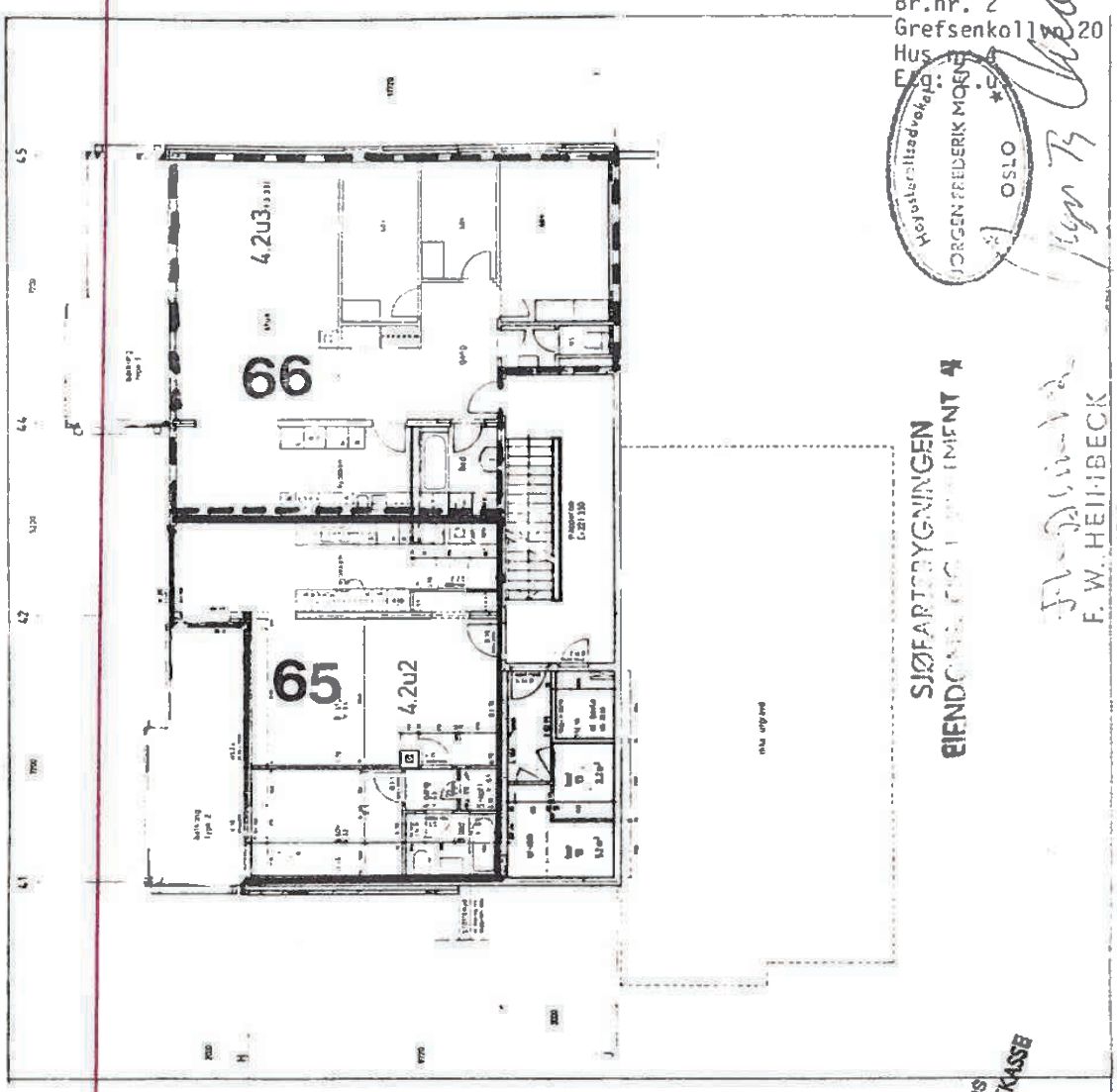
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT



Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIA NIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

23.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv. 20
Hus nr.
Etg:

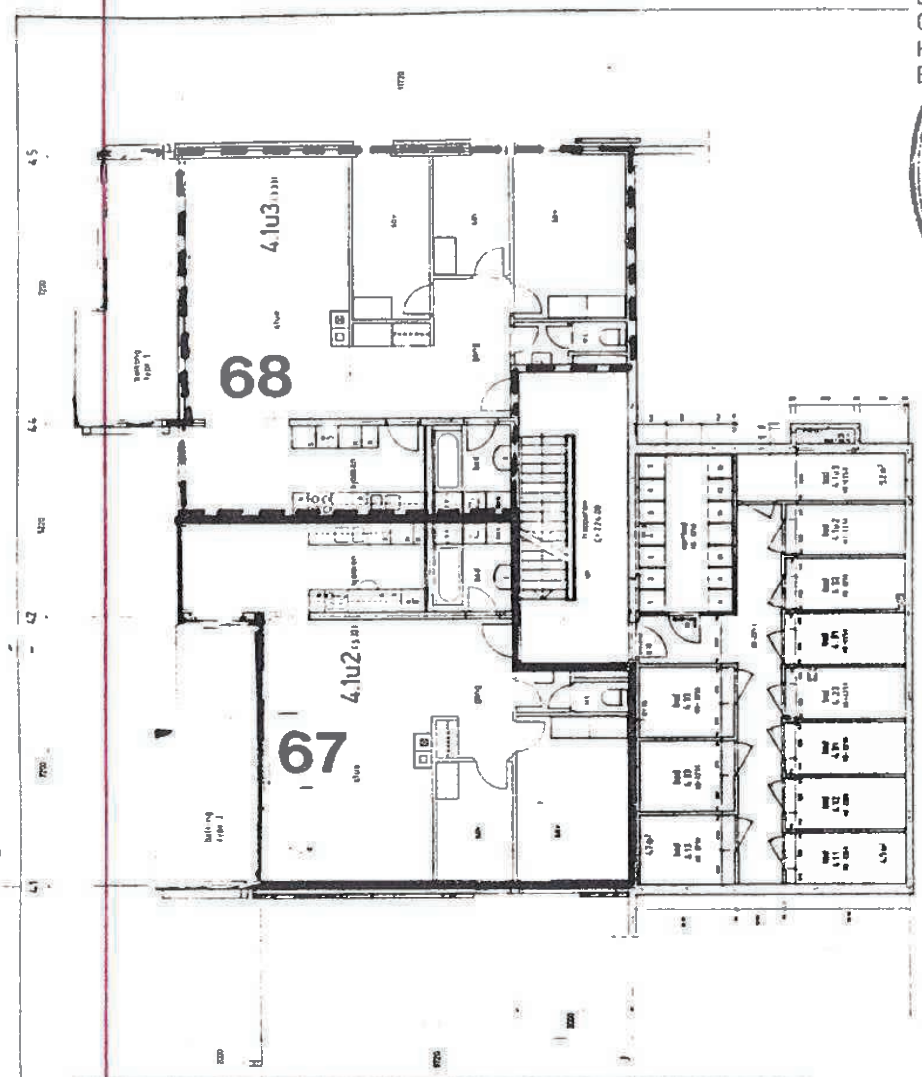


Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

24

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 4
Etg.: 3

Høyesterettsadvokat OSLO

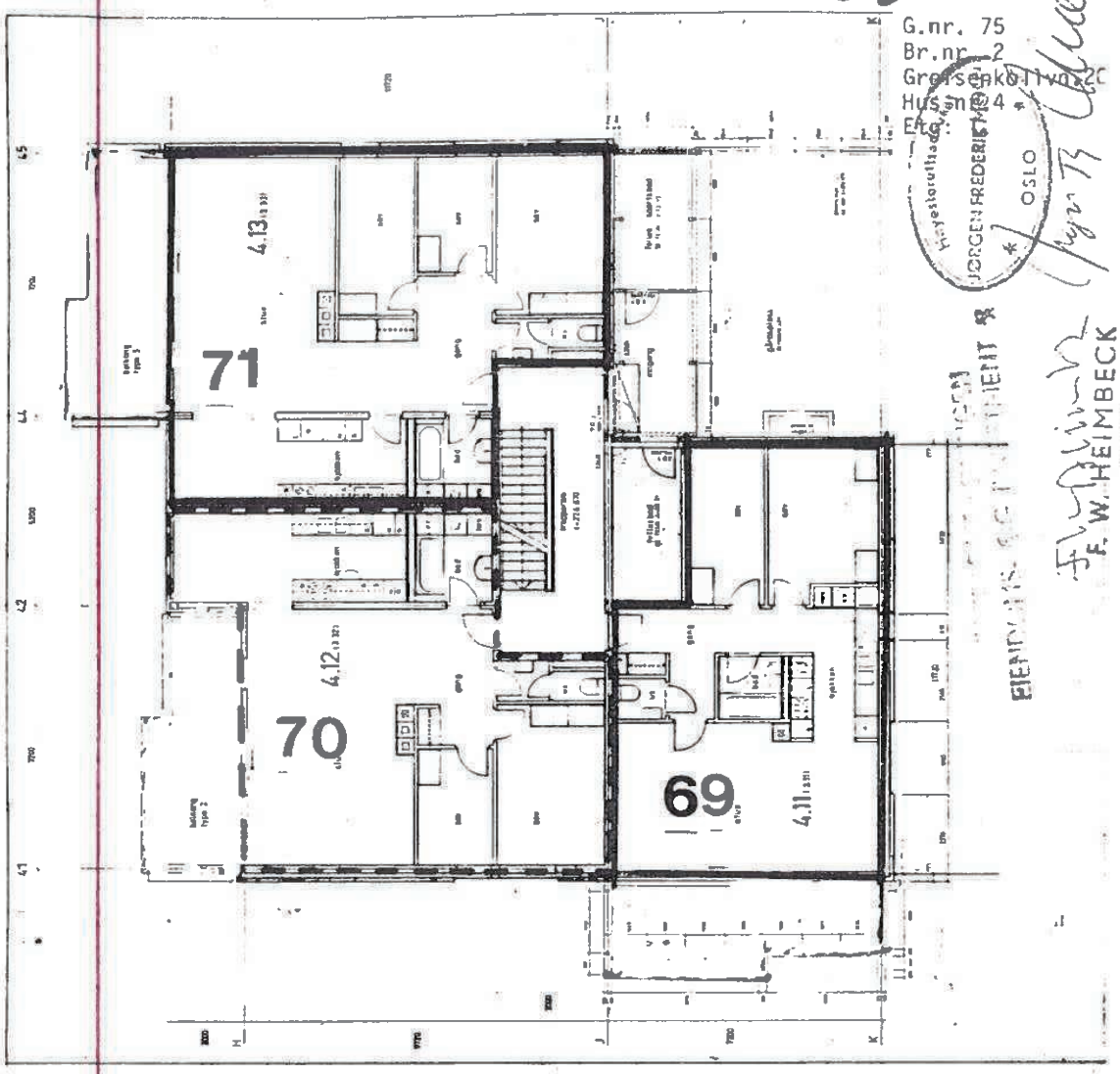


EIENDOMS- OG INVESTMENT

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

25

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grønsenkollveien
Hus nr. 24
Etg.



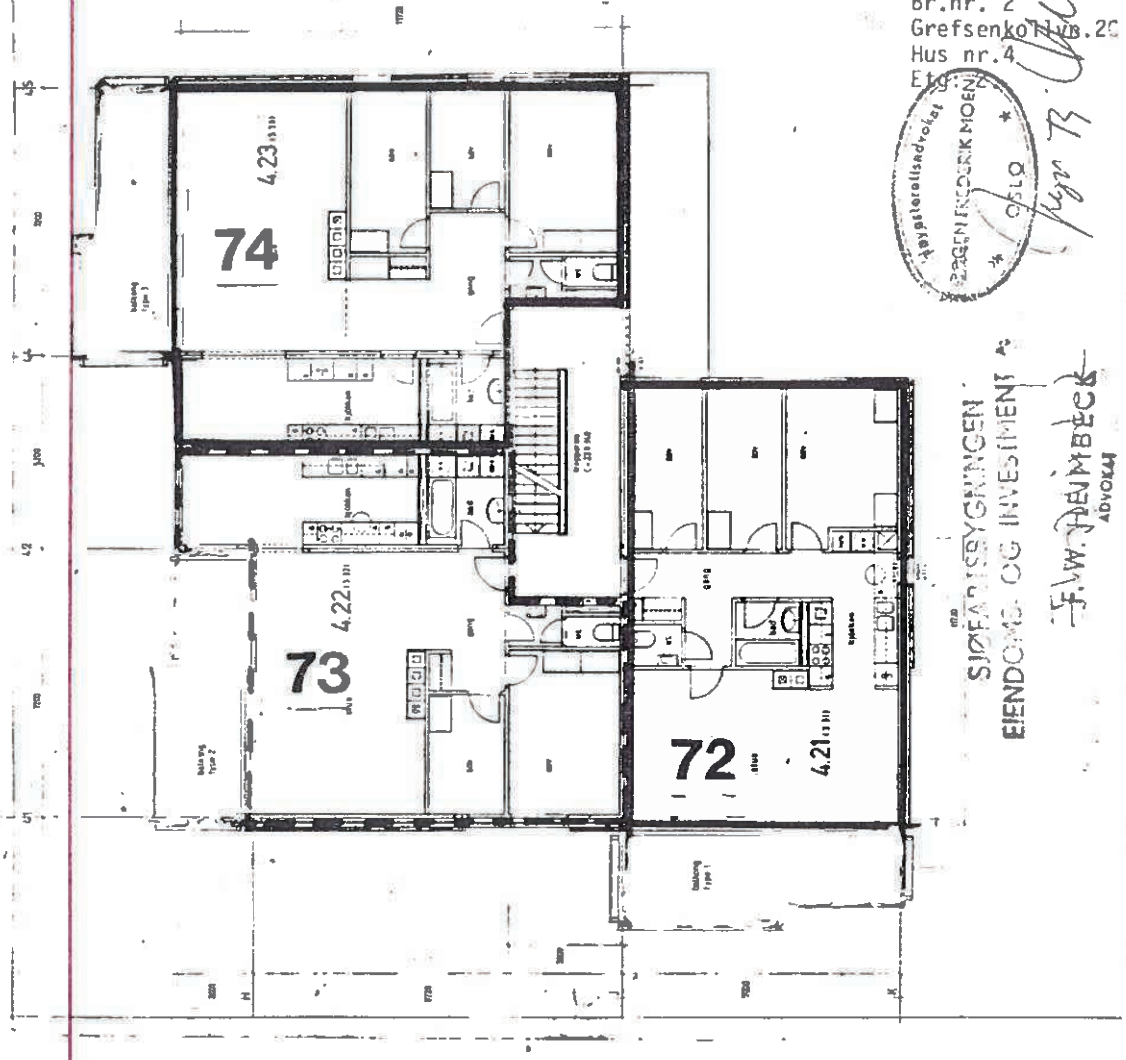
JØRGEN FREDERIKSEN OSLO

F. W. HEIMBECK

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

26.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv. 20
Hus nr. 4
Etg.

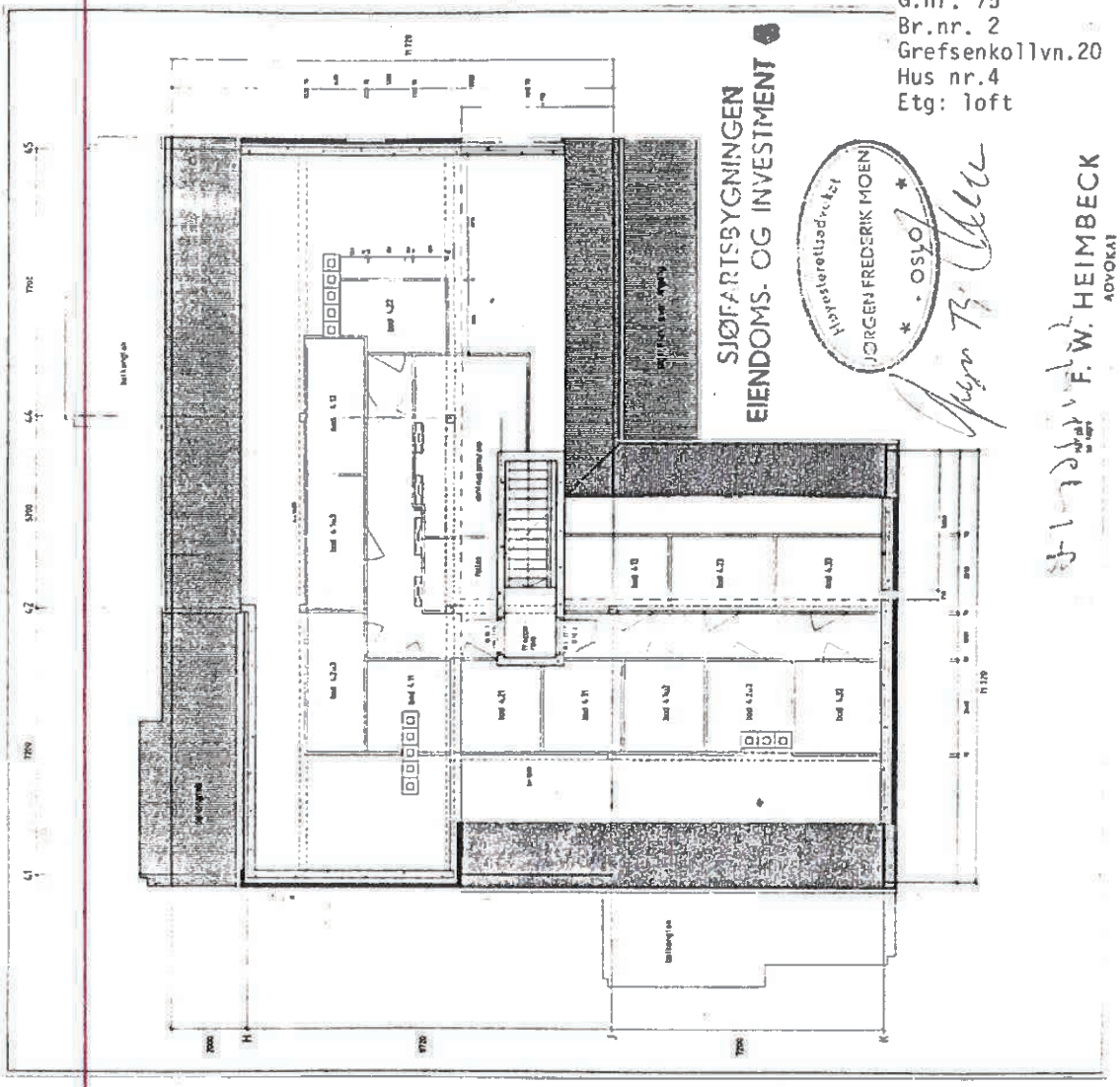


SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S
F.W. THUMBECK
ADVOKAT

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA [illegible] KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

28.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.4
Etg: loft



SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

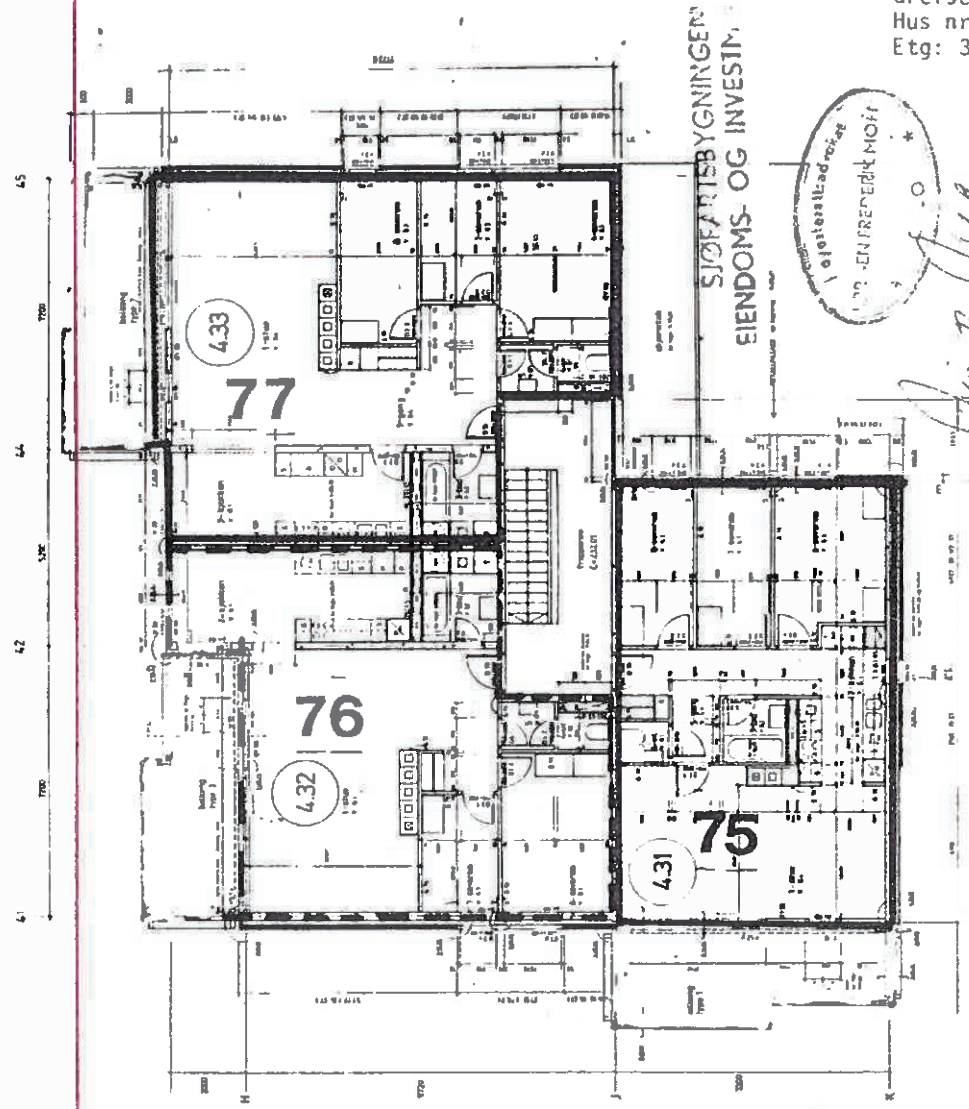
Hjemmelshaver/fullmektig
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO

F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

Riktig gjengivelse bekreftes
CHRISTIANIA BA KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

27.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.4
Etg: 3.



SJØFARTSBYGNINGEN EIENDOMS- OG INVEST.

Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BK KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

Oslo

Utskriftsdato: 05.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/2/0/38 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 20E 0490 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Halvorsen Ida Margrete Ymers Vei 19 0588 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 735,00
Eiernavn:	Halvorsen Gunnar Kristian	Totalt	NOK 1 735,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**433,75**	**0,00**	26040000236685035	11973003	23.04.2026	26.05.2026
2026	2026	4	**433,75**	**0,00**	26090000236685042	12247293	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**867,50**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 735,00
Totale avgifter	**1 735,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Grefsenkollveien 20E

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	4 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenseteren Linje 56, 56B	2 min 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	11 min 1 km
Storo Linje 4, 5	22 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.1 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	10 min
Spar Kjelsås	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	20 min
Boots apotek Årvoll	19 min
Storo Vinmonopol	5 min

SPORT

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

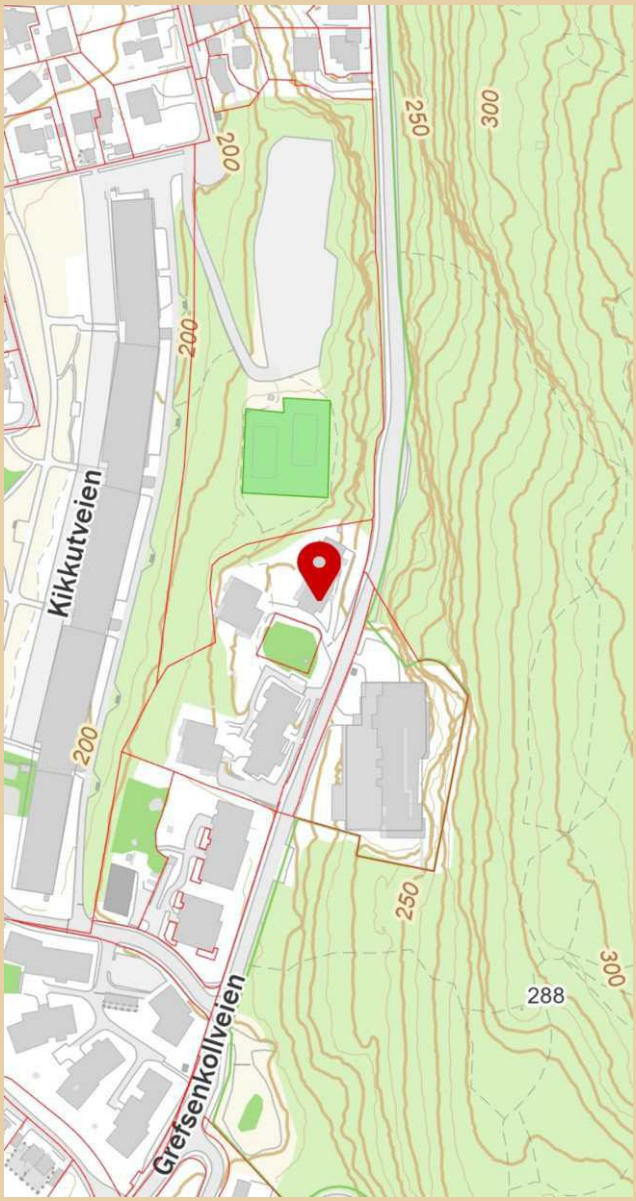
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenkollveien 20 E, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 2, Snr. 38, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260249

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@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.
