PRIVATMEGLEREN

# GREFSENKOLLVEIEN 21

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

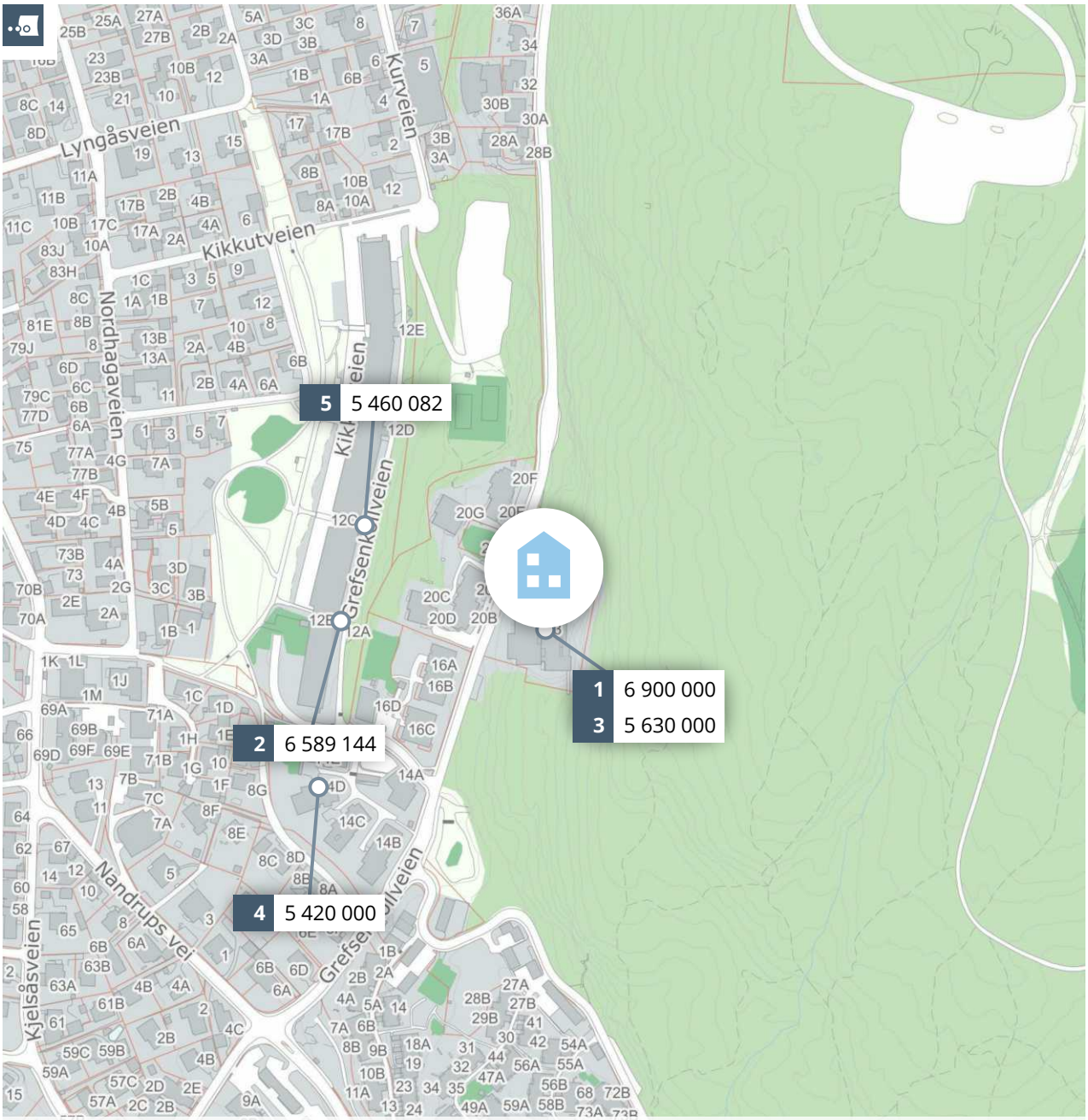
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GREFSENKOLLVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 05.06.2026

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: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 75 BNR 13 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

**5 800 000**

| 0 | 5 800 000 | 90 625 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 64 m² | 7 m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2006 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 449 |
| Formue | 12 141 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grefsenkollveien 23<br>65 m² 2005 4. etg 2 sov | 05.11.2025 | 7 000 000 | **6 900 000** | 0 | 6 900 000 | **106 154** |
| 2 | Grefsenkollveien 12 B<br>65 m² 1974 8. etg 2 sov | 27.05.2026 | 6 500 000 | **6 400 000** | 189 144 | 6 589 144 | **101 371** |
| 3 | Grefsenkollveien 23<br>61 m² 2006 3. etg 1 sov | 14.04.2026 | 5 600 000 | **5 630 000** | 0 | 5 630 000 | **92 295** |
| 4 | Grefsenkollveien 14 D<br>62 m² 2009 3. etg 1 sov | 20.05.2026 | 5 200 000 | **5 420 000** | 0 | 5 420 000 | **87 419** |
| 5 | Grefsenkollveien 12 C<br>79 m² 1973 4. etg 2 sov | 30.10.2025 | 5 000 000 | **5 220 000** | 240 082 | 5 460 082 | **69 115** |

Grefsenkollveien 21 er en attraktiv 2-roms selveierleilighet beliggende høyt og luftig i byggets 5. etasje på populære Grefsenkollen. Området er ettertraktet for sin kombinasjon av rolig og naturnær beliggenhet, samtidig som man har kort vei til kollektivtransport, dagligvare, Storo Storsenter og øvrige servicetilbud. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til marka, Grefsenkollen, Trollvann, turstier, skiløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt. Dette er kvaliteter som gjør området attraktivt for både yngre, par og kjøpere som ønsker nærhet til natur uten å gi slipp på bymessige fasiliteter.

Leiligheten har et totalt bruksareal på 71 m², hvorav 64 m² BRA-i og 7 m² ekstern bod. I tillegg kommer sørvestvendt balkong på ca. 7 m². Boligen har en god og arealeffektiv planløsning bestående av entré/gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom, baderom og separat kontor/disponibelt rom. Leiligheten har trappefri adkomst med heis, noe som er en klar fordel i markedet. Sameiets fellesarealer ligger rett utenfor inngangsdøren i 5. etasje, med terrasseplatting og sittegrupper, samt nær tilgang videre opp mot Grefsenkollen.

Boligens største kvaliteter er den høye og frie beliggenheten, de svært gode utsiktsforholdene og den sørvestvendte balkongen. Fra både stue, balkong og soverom er det flott utsikt mot Oslo by og fjorden, noe som gir boligen et tydelig særpreg og en kvalitet som skiller den positivt fra mange sammenlignbare objekter. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard. Overflater i stue er opplyst behandlet i 2020, med slipte gulv og malte vegger. Kjøkkenet er fra 2020 og har moderne innredning med mørke fronter, lys benkeplate av steinkompositt og integrerte hvitevarer. Eier har i 2024 oppgradert kjøkkenets uttrykk med spileplater/tredetaljer i himling og integrert LED-belysning, noe som gir rommet et moderne og påkostet preg. Badet er fra byggeår 2006 og har tidløse fliser, varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er registrert enkelte TG2-forhold i tilstandsrapporten, hovedsakelig knyttet til alder på våtrom/slukløsning og rørstokk, men ingen TG3-forhold er fremhevet i salgsgrunnlaget.

Det medfølger ikke fast garasjeplass til leiligheten, noe som er hensyntatt i vurderingen. Det er imidlertid opplyst at det foreligger mulighet for leie av parkeringsplass med elbillader gjennom annen beboer i sameiet til kr 750,- pr. måned. Dette reduserer noe av ulempen ved at fast plass ikke følger boligen, men vurderes likevel som et prisdempende moment sammenlignet med tilsvarende leiligheter hvor garasjeplass medfølger.

Sammenlignbare omsetninger i nærområdet viser et relativt godt marked for leiligheter i Grefsenkollveien. Grefsenkollveien 23, 61 m², ble solgt for kr 5 630 000,- i april 2026. Grefsenkollveien 23, 65 m², ble solgt for kr 6 900 000,- i november 2025.

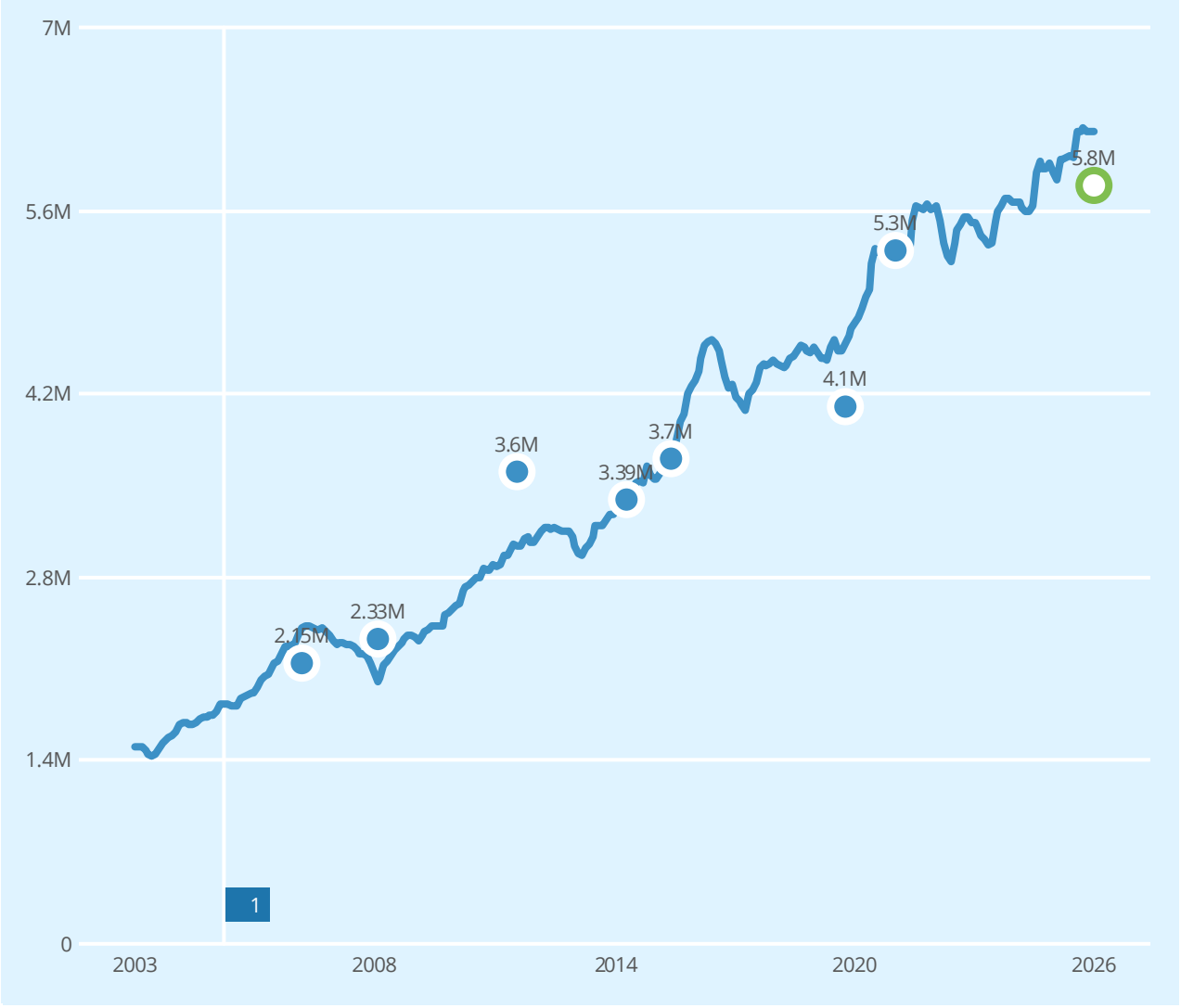
Oppsummering / grunnlag for pris:
Prisantydningen settes til kr 5 800 000,- etter en samlet vurdering av boligens areal, standard, etasje, utsikt, solforhold, balkong, heisadkomst, beliggenhet og sammenlignbare salg i nærområdet. Boligen har særlig sterke kvaliteter i form av spektakulær utsikt mot Oslo by og fjord, sørvestvendt balkong, moderne kjøkken og attraktiv beliggenhet på Grefsenkollen. Det er samtidig hensyntatt at det ikke medfølger fast garasjeplass, men at det er mulighet for leie av parkeringsplass med elbillader.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.08.2021 | 30.08.2021 | 13.10.2021 | 4 990 000 | 5 300 000 | 0 | 5 300 000 |
| 02.05.2020 | 12.05.2020 | 07.08.2020 | 3 990 000 | 4 100 000 | 0 | 4 100 000 |
| 01.02.2016 | | 01.02.2016 | - | 3 700 000 | - | 3 700 000 |
| 08.08.2014 | 27.01.2015 | 25.02.2015 | 3 390 000 | 3 390 000 | 0 | 3 390 000 |
| 23.04.2012 | 03.05.2012 | 05.06.2012 | 2 980 000 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 |
| 30.04.2008 | | 10.12.2008 | 2 590 000 | 2 325 000 | - | 2 325 000 |
| 05.02.2007 | | 05.02.2007 | - | 2 150 000 | - | 2 150 000 |

## Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
**6 380 000** Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

## Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

**7 699 000** Prisantydning i snitt
**7 677 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**106 664** Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
**91 646** GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**90 625** Grefsenkollveien 21
Totalpris 5 800 000

# Tilstandsrapport

Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 13, snr. 49

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 27.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26119 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PJ1039

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

# 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

2,5-roms leilighet i 5. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Grefsen, bydel Nordre Aker i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Ikea innredning fra 2020 (opplyst av eier).
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i steinkompositt med underlimt kun i svartfarget kompositt/plast.
Servant mangler deksel på overløp.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har nådd forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Utgang fra stue til solrik balkong med meget god utsikt.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i 4. etasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**2,5-roms leilighet i 5. etasje**

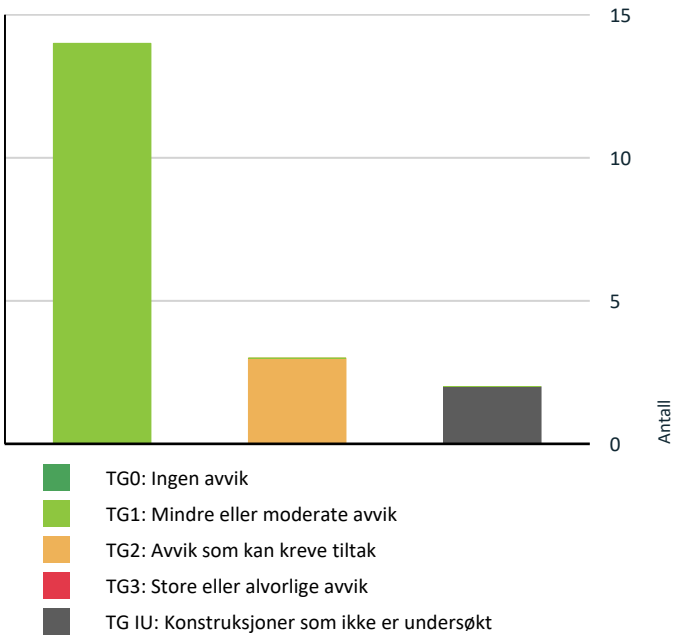
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er forskjell fra opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning.
Det er satt opp en lettvegg i soverom, for å etablere et kontor.
Det påpekes at kontoret ikke har vindu og dermed ikke tilstrekkelig tilgang på naturlig dagslys.
Rommet er vurdert og omtalt som kontor i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2,5-roms leilighet i 5. etasje

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

# Tilstandsrapport

## 2,5-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE



**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 10 etasjere og garasjekjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2006.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør (skyvedør) med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2006.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), fra byggeårene.

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue, til balkong, oppført i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i plast på dekke.

Dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i galvanisert stål, med glassfelter.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 121 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål og betong.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt, samt utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Leiligheten har adkomst via utvendig svalgang.
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Belegg på gulv i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold

# Tilstandsrapport

innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

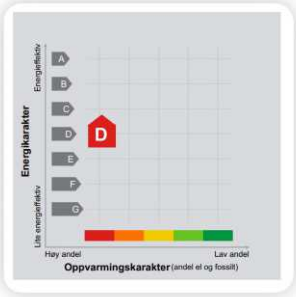
Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

### Energimerking

**Beskrivelse**

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød D.




## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Parketten er opplyst å være slipt i 2020.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Spileplater over kjøkkensone.
Ellers malte flater (plater og betinghimlinger).

Noe ledstriper i himling over kjøkkensone

# Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue malt til ca. 2,54 m.

Eier opplyser at det ble montert spileplater i himling i kjøkkensone i 2024.

---

Det er åpninger (ikke fuget) i overganger mellom vegg/vegg og himling/vegg ved lettvegg på kontor.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innerdører.
Skyvedør mellom stue og soverom samt mellom stue og kontor.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

---

# Tilstandsrapport

Baderommet har nådd forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.
Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

Malt himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sprekk i flis i hjørne ved vaskemaskin.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alder:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

———

Sprekker i flis:

Konsekvens:
Sprekk i flis kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt er påvirket eller skadet. Forholdet kan også medføre videre oppsprekking og redusert overflatekvalitet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om skaden er begrenset til flisen eller om underliggende konstruksjon er påvirket. Skadet flis bør skiftes ut eller repareres for å opprettholde en tett og funksjonell overflate.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Originalt sluk, lokalisert i dusjhjørne.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap og høyskap med glatte fronter.
Heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Noe svellskader på nedre del av skrog på servantskap. Dette ansees å være av estetisk art, og har ikke svekket bygningsdelens funksjon.
Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning (nabo, rørsjakt og fast innredning).

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Ikea innredning fra 2020 (opplyst av eier).

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i steinkompositt med underlimt kun i svartfarget kompositt/plast.
Servant mangler deksel på overløp.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vanninstalasjonene består hovedsakelig av vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg).
Rørstokk er montert åpent over himling på bad, med adkomst via inspeksjonsluke.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Manglende tetting kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, og kan føre til fukt- og bygningsskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Interne stoppekraner er lokalisert over himling på bad. Adkomst via luke.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Rørstokk ikke i fordelerskap:

Rørstokken er ikke montert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk, slik som forutsatt etter dagens krav og anbefalinger. Eventuelle lekkasjer fra rør eller koblinger kan derfor føre til skjulte fukt- og bygningsskader før forholdet oppdages.

_____

Vannrør ikke plugget mot varerør:

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rørstokk ikke i fordelerskap:

Konsekvens:
Åpent montert rørstokk uten fordelerskap med avrenning innebærer at eventuelle lekkasjer ikke ledes kontrollert til sluk. En lekkasje kan derfor bli liggende skjult over himling og gi fuktpåvirkning på bygningsdeler før den oppdages. Dette gir økt usikkerhet knyttet til skadeutvikling ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere om rørføringen kan bygges om slik at vannrør samles i et fordelerskap med synlig og kontrollert avrenning til rom med sluk. Alternativt bør løsningen jevnlig kontrolleres for tegn til lekkasje. Eventuelle tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ombygging av badet.

_____

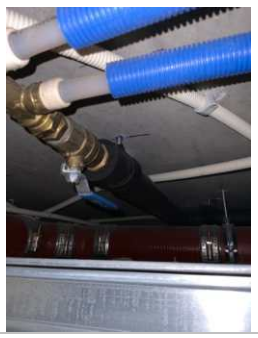
Vannrør ikke plugget mot varerør:

Konsekvens:
Manglende tetting mellom rør og varerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut, men trenger inn i skap og konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på materialer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tett avslutning mellom rør og varerør, slik at eventuelt lekkasjevann føres ut på synlig sted. Arbeidet kan normalt utføres lokalt i skapet uten større inngrep.







# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventil på soverom.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator koblet til ventilasjonskanal.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann fra bereder, innbygd i hjørne i kjøkkenbenk.

Berederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
I henhold til tidligere prospekt ble det installert ny bereder i 2020.
Dette har ikke vært mulig å verifisere.

---

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

# Tilstandsrapport

## 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**

Sikringsskap er lokalisert i stue.

Totalt 10 fordelingskurser, hvorav 3 automatsikringer med jordfeilbrytere og 3 automatsikringer.
Hovedbryter på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

_____

Eier opplyser at det er montert ny lampe i stue og lys i kjøkkensone.
Arbeidene er opplyst å være utført av eiers far som er utdannet og praktiserende elektriker.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2006 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.**
   **Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei Opplyst av eier ved befaring.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Nei**

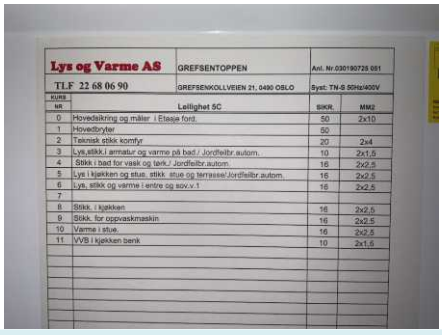
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

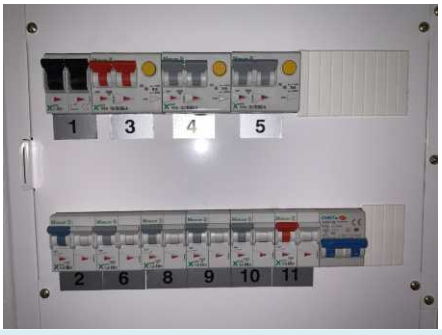
**Det mangler merking på en kurs i sikringsskapets oversikt.**

**Generell kommentar**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.




## 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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

# 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

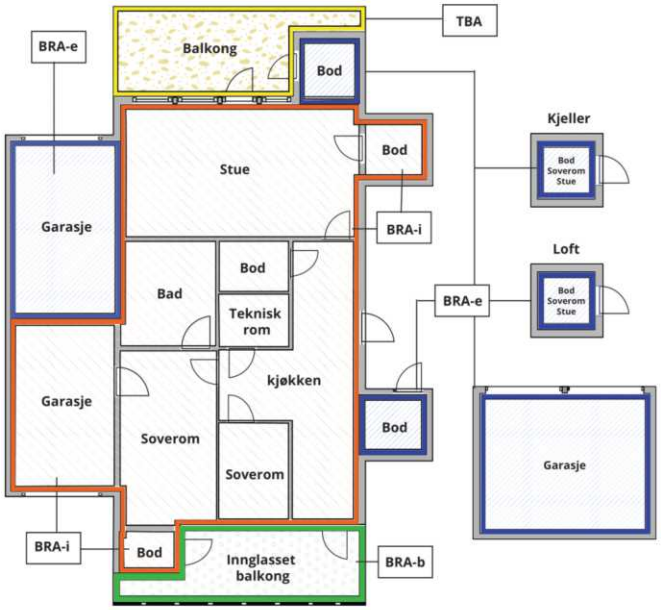
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 2,5-roms leilighet i 5. etasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 64 | | | 64 | 7 |
| 4. Etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **64** | **7** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **71** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré/gang, bad, soverom, kontor, stue/kjøkken | | |
| 4. Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

5. Etasje:
Entré/gang, bad, kontor, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,3 m².

———

4. Etasje:
Bod på ca. 7 m². Boden er merket 5c

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er forskjell fra opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning.
Det er satt opp en lettvegg i soverom, for å etablere et kontor.
Det påpekes at kontoret ikke har vindu og dermed ikke tilstrekkelig tilgang på naturlig dagslys.
Rommet er vurdert og omtalt som kontor i rapporten.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2024:
- Montert spileplater i himling i kjøkkensone.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.5.2026 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Carl Rasmus Thuresson | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 75 | 13 | | 49 | 5996 m² | Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune. | Ikke relevant |

**Adresse**
Grefsenkollveien 21

**Hjemmelshaver**
Thuresson Carl Rasmus

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Grefsentoppen Boligsameie | 64 / 6867 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | 990895074 |

**Felles formue**
Kr. 12 141 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2,5-roms leilighet i 5. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Grefsen, bydel Nordre Aker i Oslo.
Leiligheten ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde med nærhet til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og butikker samt øvrige servicetilbud.
Grefsen grenser mot Nordmarka med fine turveier inn mot Grefsenkollen og Trollvannsstua.
Like ved finner man Trollvann med badeplasser, brygger, bålplasser og benker.
Om vinteren har man tilgang til både lysløype og flotte oppkjørte løyper.
Kort avstand til Frysja, en av Oslos flotteste badeplasser.
Det går også turvei langs Akerselven til Maridalsvannet og Nordmarka eller ned til sentrum gjennom Nydalen.
Teknisk museum ligger også i nærområdet.
Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva samt Grefsen Tennisklubb med syv baner.
Flere dagligvarebutikker i området. Storo Storsenter ligger like ved og kan by på butikker, spisesteder og øvrige tjenester.

### Om tomten

Felles eiendom på 5 996 m², Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Tomten er opparbeidet med gangveier i betong samt uteplass belagt med belegningsstein.
Ellers består eiendommen av gressplen, sittegrupper, lekeapparater og diverse beplanting.

Eier opplyser at det er mulighet for å leie garasjeplass.

Det er noen gjesteplasser på sameiets eiendom.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 3 449,- per måned (kr. 41 388,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
Https://vibbo.no/grefsentoppen/om

### Bebyggelsen

Område der bygningen ligger er i hovedsak bestående av blokk- og småhusbebyggelse.
Bygning oppført 2006 i stål- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av Grefsenkollveien 21 og 23.
- Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av boligblokk 21-23 - datert 18.12.2006
- Sluttnota som henlegger saken - Oppføring av boligblokk - datert 06.10.2014

Sameiet består av 88 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 93458413 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

# Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Ullevål | Oppdragsnr. | 330260056 |
| Addresse | Grefsenkollveien 21 | | |
| Postnr. | 0490 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Carl Rasmus Thuresson | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF skadeforsikring

**Polise/avtalenr.:**

4183930

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjenner ikke til dette men kan kontrolleres med foreningen som lager hyppige oppdateringer gjennom Vibbo. Veldreven forening og kontinuerlige vedlikeholdsarbeider med bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.06.2026

Signert av *Carl Rasmus Thuresson*

Initialer selger:
C T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Celena Solli
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: celena.solli@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260056 . Vår ref.: 5754-1-049 Dato: 26.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Grefsentoppen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 990895074 |
| Seksjonseier: | Thuresson, Carl Rasmus |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 049 |
| Adresse: | Grefsenkollveien 21, 0490 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 49 |
| Gnr. | 75 |
| Bnr. | 13 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93458413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 448,56,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| TV Riks TV | 369,00 | |
| Felleskostnader | 2 845,56 | |
| Internett OpenNet | 234,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 482,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 12 141,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5754
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

**Digital avstemning:**

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5754

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Velkommen til årsmøte**

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

**Forslag til vedtak**
Ingunn Roald er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

**Forslag til vedtak**
Anne Margrethe Viken og Per Nordby er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 5

## RiksTV

**Forslag fremmet av:**
Simen Nordgren Johannessen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

RiksTV har opplyst følgende priser ved individuell bestilling:

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Mvh Simen J

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

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

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

### Roller og kandidater

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

- Mariann  Tveitbråten

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling Grefsentoppen-2026.pdf

ÅRSRAPPORT FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE



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

## 1. STYRET OG STYRETS ARBEID

### Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

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

Valgkomité: Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald

**Generelle opplysninger**

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

**Styremøter**

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

## 2. ØKONOMI

Sameiets årsregnskap for 2025 viser følgende nøkkeltall:

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

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

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

## 3. VEDLIKEHOLD

I løpet av året er følgende tiltak gjennomført:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Gjensidige (polisenummer 93458413).

Følgende saker har vært meldt i perioden:

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

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

## 5. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Gjennomførte tiltak:

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

## 6. DRIFT OG ADMINISTRASJON

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

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

## 7. SOSIALE TILTAK

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

## 8. PLANER FOR KOMMENDE ÅR

Styret vil prioritere:

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

## 9. OPPSUMMERING

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

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

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

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

## GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 990895074, KLIENTNR. 5754

## RESULTATREGNSKAP

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

## GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 990895074, KLIENTNR. 5754

## BALANSE

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

Oslo, 16.02.2026
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

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

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PBS5G-LYSBG-AUYS1-V1653-IUWM7-DC0UG

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

# Valg av tillitsvalgte og valgkomite

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

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

## Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styreleder (ikke på valg):

| | |
|---|---|
| Ingunn Roald | Grefsenkollveien 21 |

B. Styremedlemmer (ikke på valg):

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

Som styremedlem for 2 år foreslås:

| | |
|---|---|
| Mariann Tveitbråten (gjenvalg) | Grefsenkollveien 21 |

C. Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingrid Unander
Magne Roald
Knut Erik Grorud

Valgkomiteen, 10. februar 2026

Ingrid Unander, Magne Roald og Knut Erik Grorud

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Ingunn Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Anne Margrethe Viken og Per Nordby er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 RiksTV**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Mariann Tveitbråten

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5754
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 25. april kl. 12:00 og lukker 28. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5754

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Vedrørende valg av nytt styremedlem.**

Ved årets ordinære årsmøte ble det ved inkurie ikke satt opp alle styremedlemmene som var på valg i år. Det kalles derfor inn til et ekstraordinært årsmøte hvor vårt siste styremedlem, Torgeir Foss Knutsen, velges inn for en ny periode.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ingunn Langøy Roald er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud 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

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Torgeir Foss Knutsen

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
**Selskapsnummer:** 5754 **Selskapsnavn:** GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Ingunn Langøy Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Torgeir Foss Knutsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# VEDTEKTER
# for
# GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Grefsentoppen Boligsameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

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

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

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

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

## § 3
## Formål

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

## § 4
## Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

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

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

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

## § 5
## Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## § 6
## Parkering

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

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

## § 7
## Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning,

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,

3. Valg av styre.

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

## § 8
## Ekstraordinært årsmøte

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

## § 9
## Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

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

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

## § 10
## Styret

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

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

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

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

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

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

## § 11
## Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

## § 12
## Ordensregler

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

## § 13
## Vedlikehold av bruksenheter

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

## § 14

**Vedlikehold av fellesareal**

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 15
## Felleskostnader

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

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

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

b) Lys og oppvarming av innvendige fellesarealer

c) Drift og vedlikehold av heiser

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

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

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

## § 16
## Betaling av felleskostnader

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

## § 17
## Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

## § 18
## Forsikring

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

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

## § 19

**Panterett for sameiernes forpliktelser**

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

## § 20
## Mislighold og fravikelse

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

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

## § 21
## Parkeringsanlegget

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

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

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

## § 22
## Innglassing av balkonger

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

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

## § 23
## Lov om eierseksjoner

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

## § 24
## Kameraovervåking

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

---

# Husordensregler for Grefsentoppen boligsameie

Endret på ordinært årsmøtet 23.04.2018

## Støy, fest og selskapeligheter

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

## Orden

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

## Husdyrhold

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

## Annet

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

## Oppfølging av husordensreglene

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

Grefsentoppen boligsameie, 2008

# Protokoll til årsmøte 2026 for GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

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

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

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

## 5. RiksTV

Fremmet av: Simen Nordgren Johannessen

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

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

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

RiksTV har opplyst følgende priser ved individuell bestilling:

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

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

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

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

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

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

## 7. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Mariann Tveitbråten

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Pb. 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 25 AUG 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-12<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GREFSENKOLLVEIEN 21 | Eiendom: | 75/13/0/0 |
| Tiltakshaver: | NCC Bolig AS | Adresse: | Postboks 93 - Sentrum, 0101 OSLO |
| Søker: | Lund & Slaatto Arkitekter AS | Adresse: | Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

**Søknaden omfatter oppføring av boligblokk i 10 etasjer pluss 2 kjelleretasjer.**
**Prosjektet inneholder 85 leiligheter. Bruksareal er 8134 kvm. BRA. I tillegg kommer parkeringsarealer under terreng, og bodarealer.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 18.08.2004 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme loves § 31 vedr. reguleringsplanens krav til byggegrense og grense for gesimshøyde c+260,6.**
**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.**
**I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.**
**Det foreligger ikke protester til søknaden.**
**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**
**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Søknaden:**
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk i 10 etasjer pluss 2 kjelleretasjer.
Antall leiligheter er 85 stk. fordelt på 39 stk. 2-roms, 32 stk. 3-roms og 14 stk. 4-roms.
I øverste kjellerplan er det avsatt parkering for bygget. I nedre kjellerplan er det avsatt utleieparkering til nabohusene på den andre siden av Grefsenkollveien. Bruksareal er 8134 kvm. BRA. I tillegg kommer bruksareal for boder, og parkeringskjellere på til sammen 4653 kvm.
Fasadematerialer består hovedsakelig av puss, tre, betong og glass i en diskret fargeskala og med enkelthet i utformingen som tilpasser prosjektet til naturomgivelsene.

**Gjeldende plangrunnlag:**
I henhold til reguleringsplan fra 06.11.2002 (S-3939) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og spesialområde for naturvern. Fra sin høyeste markering mot nord skal bebyggelsen trappes ned mot syd i samsvar med skjæringene i steinbruddet. Bebyggelsen skal også trappes ned mot nord for å unngå for høy gavlvegg. Det skal ikke benyttes lyse farger eller reflekterende fasadematerialer i bebyggelsen. Bebyggelsen tillates oppført med inntil 8655 kvm. BRA. Følgende skal ikke medregnes i BRA: Parkeringskjellere under terreng, boder, åpent areal mellom fjell og bygningskropp, interntrapper/rømningstrapper og sjakter for bi-heis mellom etasjene K1 og 8. Trapp og heistårn samt vertikale kanaler/piper kan tillates inntil 3 meter over maksimal gesims. Utenfor byggegrense tillates bygg under terreng i form av underjordisk parkeringsanlegg for all parkering på området. Parkeringskjellere skal fremstå som liggende under terreng. Mot Grefsenkollveien skal fasadene til parkeringsanlegget i størst mulig utstrekning utgjøres av eksisterende fjell samt nødvendig avsluttende terrengoppfylling.
Det tillates to avkjørsler til Grefsenkollveien. Antall biloppstillingsplasser for den nye bebyggelsen skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. I tillegg skal det anordnes minimum 75 parkeringsplasser for gnr. 75, bnr. 2 til erstatning for eksisterende parkeringsplasser. Det skal foreligge godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis.

**Byggetomten:**
Byggetomten består av et gammelt steinbrudd inntil Grefsenkollveien og grenser i syd, øst og nord mot marka.

**Estetiske krav:**
Fasadematerialer består hovedsakelig av puss, tre, betong og glass i en diskret fargeskala og med enkelthet i utformingen som tilpasser prosjektet til naturomgivelsene.
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

**Beliggenhet og høydeplassering:**
Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til cote + 231.0 slik det er søkt om.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.
I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

**Avkjørselsplan**
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

**Protester/bemerkninger:**
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

**Kontroll:**
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert. Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

**Ansvar:**
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
PRO/KPR 110.2 arkitekurprosjektering i tkl.. 2 – Lund & Slaatto Arkitekter AS
PRO/KPR lyd-, bygningsteknisk- og brannteknisk prosjektering i tkl.. 2 – Norconsult AS.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende byggegrense slik at gavlvegg mot nord kan plasseres 2,0 meter utenfor byggegrense og .grense for gesimshøyde c+260,6 slik at byggets 10. etasje i to hjørnes kan tillates overskedet denne begrensningslinjen med 0,4 meter.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at . For å kunne tilpasse bygget bedre til den bakenforliggende fjellskråningen samt å skape bedre dagslysforhold for leilighetene er bygningsvolumet foreslått vridd noen grader mot syd, noe som resulterer i den nevnte mindre mindre overskridelsen av byggegrensen mot nord. Når det gjelder overskridelse av grense for gesims 260,6 ligger bygget i hovedsak i regulert byggegrense, men 10. etasje er 1,0 bredere enn regulert gesimshøyde angir noe som har resultert i det lille avviket på 0,4 meter.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Grefsenkollveien).
*Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67.*

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen bortsett fra de små avvikene som er beskrevet under avsnittet "dispensasjon". På denne bakgrunn finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden.

**Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3 Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.
6. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten må foreligge.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

**Vedlegg:**

Godkjent søknadsdokumentasjon
Godkjent avkjørselsplan
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**Søknaden avslås i medhold av gjeldende reguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 31.**
**Endringssøknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til oppfylling av masser inntil garasjevegg slik at denne blir skjult under bakken.**
**Søknaden er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedr. det forhold at garasjeanlegget tillates å bli synlig over ferdig planert terreng.**
**Det foreligger protester til søknaden.**
**I reguleringsplanen for eiendommen er det et viktig forhold at garasjeanlegget skal legges under terreng slik at det ikke blir en skjemmende betongvegg som er synlig fra Grefsenkollveien.**
**Den foretatte oppfyllingen er ikke tilstrekkelig da store deler av garasjeanlegget er godt synlig fra veien og anses som skjemmende.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

**Tidligere gitt tillatelse:**
Rmmetillatelse ble gitt den 25.08.2004. Det er senere gitt tillatelse til endring den 22.12.04, 01.08.05 og 12.12.2006. Igangsettingstillatelse ble gitt den 22.03.2005.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til oppfylling av masser inntil garasjevegg slik at denne blir skjult under bakken.

**Gjeldende plangrunnlag:**
I henhold til reguleringsplan fra 06.11.2002 (S-3939) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og spesialområde for naturvern. I reguleringsbestemmelsene heter det blant annet at utenfor byggegrense tillates bygg under terreng i form av underjordisk parkeringsanlegg for all på området. Parkeringskjellere skal fremstå som liggende under terreng. Mot Grefsenkollveien skal fasadene til parkeringsanlegget i størst mulig utstrekning utgjøres av eksisterende fjell samt nødvendig avsluttende terrengoppfylling.

**Protester/bemerkninger:**
Det foreligger protest fra Berit Nestor og Thor Johnsrud som begge bor i eiendommen. I protesten heter det at reguleringsplanen forutsetter at garasjen skal tildekkes med jord og at skråningen ned mot Grefsenkollveien skal beplantes. I tillit til dette har de kjøpt leilighet i prosjektet. Slik garasjeanlegget fremstår i dag er store deller av dette synlig over planert terreng og fremstår som skjemmende. Det kan uten problemer fylle opp med mer jord slik at større deler av garasjeanlegget kan bli skjult.

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å vurdere om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende terrengoppfylling mot garasjeanlegg.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at på grunnens beskaffenhet måtte bygge flyttes med tilhørende tekniske konsekvenser med hensyn til jordtrykk på garasjeveggene. Det er foretatt oppfylling så langt det er mulig og skråningen er beplantet med grantrær som etter noen år vil være så store at garasjen ikke vil være synlig fra veien.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Under henvisning til hva som er anført foran i saken finner Plan- og bygningsetaten ikke å kunne godkjenne søknaden. Det må derfor foretas ytterligere oppfylling slik at mer av gasjen blis skjult.

**Gebyr:**
Faktura i.h.h.t. gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**
- Tiltakshaver (med faktura)
- Berit Nestor og Thor Johnsrud, Grefsenkollveien 21, 0490 Oslo

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Pb. 69 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 22 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GREFSENKOLLVEIEN 21 | Eiendom: | 75/13/0/0 |
| Tiltakshaver: | NCC Bolig AS | Adresse: | Postboks 93 - Sentrum, 0101 OSLO |
| Søker: | Lund & Slaatto Arkitekter AS | Adresse: | Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 21, 22, 23 og 24 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**Endringssøknaden omfatter oppføring av ytterligere en 3. parkeringskjeller med plass til 34 biler.**
**Det totale antall parkeringsplasser i de 3 kjelleretasjene vil dermed øke fra tidligere godkjent 162 til I alt 193 plasser. Arealet på den nye etasjen er 829 kvm. BRA.**
**Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 13, 14, 15 og 19 utgår.**
**Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.**
**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Se rammetillatelsen.

**Tidligere veddtak:**
Rammetillatelse ble gitt den 25.08.2004. Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter oppføring av ytterligere en 3. parkeringskjeller med plass til 34 biler. Det totale antall parkeringsplasser i de 3 kjelleretasjene vil dermed øke fra tidligere godkjent 162 til I alt 193 plasser. Arealet på den nye etasjen er 829 kvm. BRA.

**Protester/bemerkninger:**
Da endringen ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt ny nabovarsling.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.
Vi vil for øvrig opplyse om at bygget kommer i konflikt med en kommunal vanntunnel (1800 x 2500 mm) Før i gangsettingstillatelse kan gis må derfor dette være avklaret med vann- og avløpsetaten.

**Avfall:**
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, må sendes for godkjenning før igangsettingstillatelse gis.

**Varsel om tvangsmulkt:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 01 AUG. 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-29<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

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

# TILLATELSE TIL ENDRING - GREFSENKOLLVEIEN 21

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 25, 26 og 27, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 28.07.2005 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**
**Endringssøknaden omfatter en forskyvning av boligblokken sydover. Videre er den nederste parkeringskjeller (plan 3) sløyfet, noe som har medført at endringer i parkeringskjeller 1 og 2 samt 1. etasje.**
**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. mindre overskridelse av gesimshøyder.**
**Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.**
**Tidligere godkjente tegninger med nr. 2, 3, 21, 22 og 23 samt kart med vår påtegning av 18.08.2004 utgår.**
**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**
**Vedtaket kan påklages.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Bortfall av tillatelse**
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Se rammetillatelsen.

**Tidligere vedtak:**
Rammetillatelse ble gitt den 25.08.2004 og igangsettingstillatelse den 22.03.2005.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter en forskyvning av boligblokken sydover. Videre er den nederste parkeringskjeller (plan 3) sløyfet, noe som har medført at endringer i parkeringskjeller 1 og 2 samt 1. etasje. Flyttingen av blokken medfører ingen overskridelse av regulerte byggegrenser, men medfører mindre overskridelse av regulerte gesimshøyder. Avkjørsel til parkeringskjellere vil heller ikke bli endret.

**Protester/bemerkninger:**
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

**Dispensasjoner:**
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra § 3 i reguleringsbestemmelsene vedrørende overskridelse av regulerte gesimshøyder.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at det er nødvendig å flytte bygget på grunn av fjellskjæringens beskaffenhet og den faktiske oppmålte skråning.

Boligblokken er plassert i en meget stor og dyp fjellskjæring. Selv om den forskyves noe sydover vil den holde seg innenfor de regulerte byggegrensene. Da reguleringsplan forutsetter at blokken skal avtrappes mot syd og nord for ikke å få for høye gavler er det regulert forskjellige gesimshøyder i blokkens lengderetning. Selv om forskyvningen medfører at grensene for disse gesimshøydene blir overskredet på visse punkter, har dette ingen betydning for reguleringsplanens intensjon om lavere gavler.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til de omsøkte endringene som godkjennes.

**Avfall:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Varsel om tvangsmulkt:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Løfteinnretninger/heis**
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-41 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# TILLATELSE TIL ENDRING - GREFSENKOLLVEIEN 21

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 05.12.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.**

**Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter fra 85 til 88 stk. Endringene er foretatt i 5., 9. og 10. etasje.**

**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**
**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Bortfall av tillatelse**
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Tidligere vedtak:**
Rammetillatelse ble gitt den 25.08.2004, tillatelse til endring den 22.12.2004 og 01.08.2005.
Igangsettingstillatelse ble gitt den 22.03.2005.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter fra 85 til 88 stk. Endringene er foretatt i 5., 9. og 10. etasje.

**Godkjenninger:**
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Plan 5. og 6. etg. | A.12-0506 | 04.12.2006 | 40/4 |
| Plan 7. og 8. etg. | A.12-0708 | 04.12.2006 | 40/5 |
| Plan 9. og 10. etg. | A.12-0910 | 04.12.2006 | 40/6 |

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:
Tegninger med våre stempel nr. 7, 8, 9, 10 og 11

**Gjeldende plangrunnlag:**
Se rammetillatelsen.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.

**Avfall:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Varsel om tvangsmulkt:**
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
for avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

KOPI

ProArk as
Drammensveien 130
0277 OSLO
jfr@pro-ark.no

Dato: 28 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# TILLATELSE TIL ENDRING - GREFSENKOLLVEIEN 21

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**
**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 26.05.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og revidert utomhusplan.**
**Endringssøknaden omfatter oppfylling og beplantning av garasjevegg (betongvegg) mot Grefsenkollveien.**
**Det foreligger ikke protester til endringssøknaden. Boligsameiet har skriftlig gitt sitt samtykke til forslaget.**
**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**
**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**
**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

**Bortfall av tillatelse**
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

**Tidligere vedtak:**
Rammetillatelse ble gitt den 25.08.2004, tillatelse til endring den 22.12.2004, 01.08.2005 og 12.12.2006
Igangsettingstillatelse ble gitt den 22.03.2005.

**Endringssøknaden:**
Endringssøknaden omfatter oppfylling og beplantning av garasjevegg (betongvegg) mot Grefsenkollveien. Eksisterende små grantrær som i dag står i området mellom garasjeveggen og Grefsenkollveien skal fjernes og skråningen mot garasjeveggen skal fylles opp med jord så mye som mulig. Skråningen skal deretter beplantes med diverse vekster/planter. For å dempe virkningen av garasjeveggen (betongveggen) ytterligere vil veggen bli tildekket med spiler som skal brukes som klatrevegg for villvin m.m.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Se rammetillatelsen.

**Estetiske krav:**
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten har ingen innvedninger til endringssøknaden som godkjennes.

**Godkjenninger:**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200401869 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Fasade - Forblending med veggskifer | | 04.05.2009 | 55/2 |
| Busker og trær i oppfylte masser 1 | | 04.05.2009 | 55/3 |
| Busker og trær i oppfylte masser 2 | | 04.05.2009 | 55/4 |
| Busker og trær i oppfylte masser 3 | | 04.05.2009 | 55/5 |
| Utomhusplan | A. 11 - 000 | 24.01.2006 | 55/6 |

**Avfall:**
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang.

**Kopi til:** NNC Bolig AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 22 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# IGANGSETTINGSTILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 18.02.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.08.2004 med endring av 22.12.2004 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter grunn- og terrengarbeider.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 10 etasjer pluss 3 kjelleretasjer.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

**Kontroll av utførelse**
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

**Påvisning**
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

**Ferdigstillelse**
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

**Kopi:**
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 01 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 2 - GREFSENKOLLVEIEN 21

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 20.06.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.08.2004 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter alle resterende arbeider.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 10 etasjer pluss 2 parkeringsetasjer.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

**Kontroll av utførelse**
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

**Ferdigstillelse**
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

**Kopi:**
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 21 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

# IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 3 - GREFSENKOLLVEIEN 21

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

**Søknad om igangsettingstillatelse av 26.06.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.08.2004 med senere endringer tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter installasjon av heis.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.**

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Søknaden**
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 10 etasjer pluss 2 parkeringskjellere.

**Godkjenninger:**
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 918201548<br>Kone AS | PRO/KPR/UTF/KUT Løfteinnretning tiltaksklasse 3 |

**Kontroll av utførelse**
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

**Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

**Ferdigstillelse:**
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Vedlegg:**
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

**Kopi:**
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2006

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

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

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

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

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

**Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.**

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# NOTATBLAD

| | |
|---|---|
| Arbeidssted (Matrisenummer, adresse) | Saksnummer |
| Arbeidets og bygningens art | Gnr / Bnr: **75 / 13**<br>Adresse: **GREFSENKOLLVEIEN 21**<br>Saksnr: **2004/01869**<br>Registrert dato: **19022004** |
| Tiltakshaver | |
| Ansvarlig søker | |

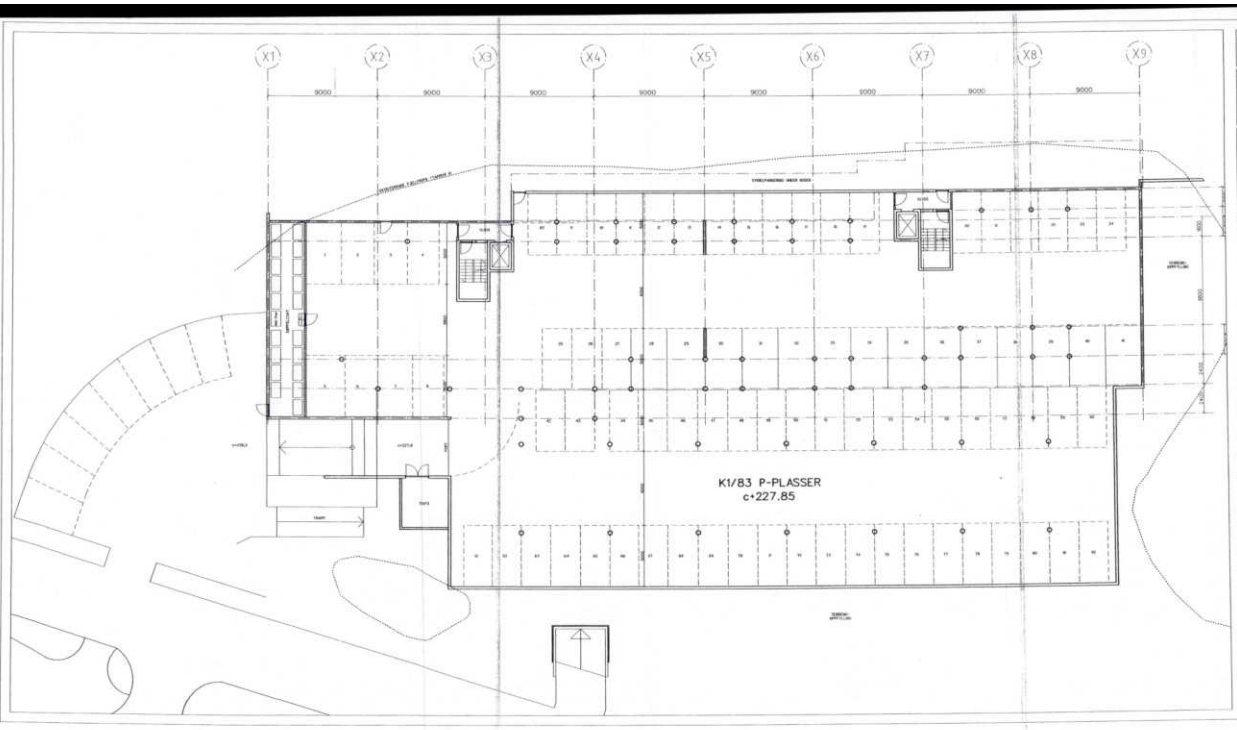
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ✓ | 16 | ✓ | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| 2 | ✓ | 17 | ✓ | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| 3 | ✓ | 18 | ✓ | 33 | | 48 | | 63 | | 78 |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

Dig byggelinje

Godkj. 25/08 04 Igangs. / - Tatt i bruk: /

App. 25/08 04 Igangs. / - Tatt i bruk. /

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000




TILTAKSHAVER

PROSJEKT

| INDEX | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 00 | 02.02.04 | MO | | RAMMESØKNAD |

HENVISNINGER

Godkjent avkjørsel/gitt 5/06 2003
Plan- og bygningsetaten, den 26/2-04
pp. Ja/Hansen

NCC Bolig AS
Chr. Krohgsgt. 32 B
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo
Tlf: 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

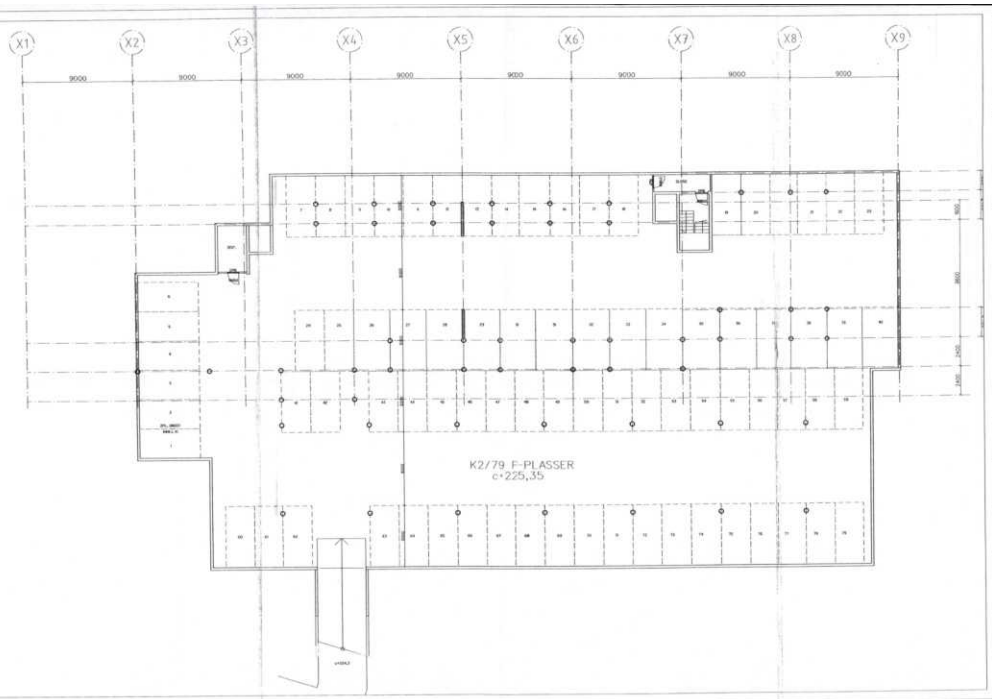
NCC Bygg AS
Smalakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
Tlf: 23 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 148 PB 86 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN K1

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS |
|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD |

| PROSJEKTERENDE | TEGN. NR. | INDEX |
|---|---|---|
| ARK | A10 0K1 | 00 |




TILTAKSHAVER

PROSJEKT

| IDX | DATO | SIGN | KOMTL | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 03.05.04 | MO | | RAMMESØKNAD |

HENSYNSNIVÅER

Godkjent arbeidstegning
Byggesaksavdelingen, den 26/3-04

NCC Bolig AS
Chr. Krohgsgt. 32 B
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo
TIf: 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

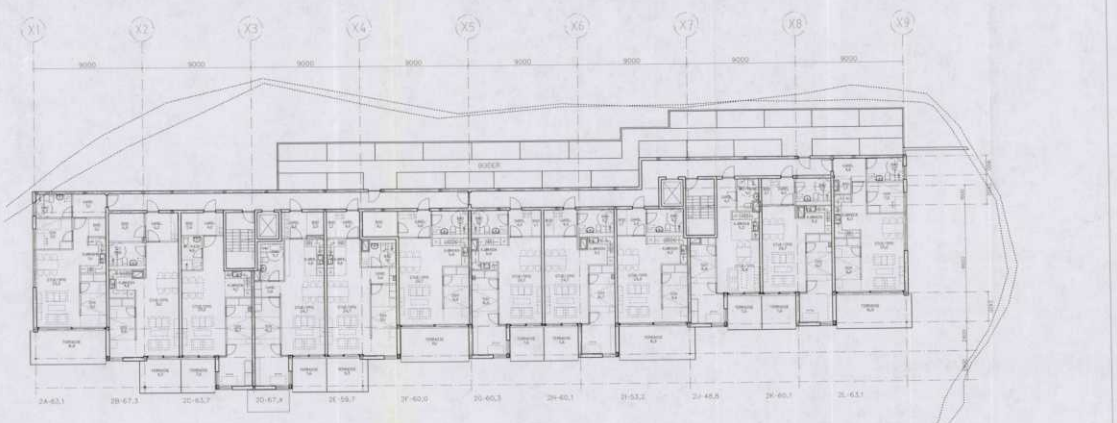
NCC Rygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
TIf: 22 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 149 PB 86 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN K2

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS |
|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD |

| PROSJEKTERENDE | TEGN. NR. | INDEX |
|---|---|---|
| ARK | A10 0K2 | 00 |




TILTAKSHAVER

PROSJEKT

| | | | |
|---|---|---|---|
| REV. | DATO | SIGN. | ENDRINGSNR. |

REVISJONER

4


NCC Bolig AS
Chr. Krohgate 32 B
Postboks 81 Sentrum
0101 Oslo
Tlf: 22 98 68 60 - Fax: 22 98 67 67

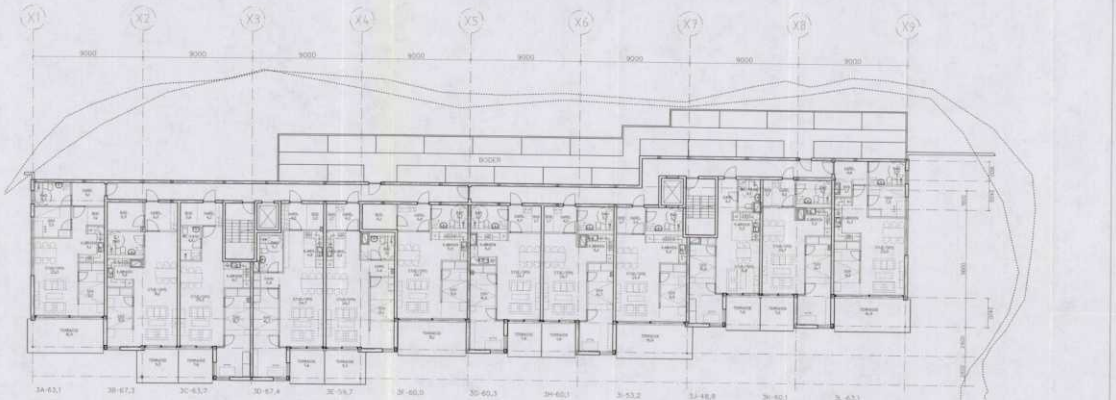
NCC Bygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
Tlf: 23 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVEIEN 140 PB 89 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 28 00 FAX: 22 12 29 89


TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN 02

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS |
|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD |

| PROSJ.TERRENG | TEGN. NR. | INDEX |
|---|---|---|
| ARK | A10 020 | 00 |




TILTAKSNAVN

PROSJEKT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 01.07.14 | MS | FB | RAMMESØKNAD |
| REV. | DATO | TEGN. | KONTR. | BESKRIV. |

REVISJONER

5


NCC Bolig AS
Chr. Krohgsgt. 32 B
Postboks 92 Sentrum
0101 Oslo
Tlf: 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

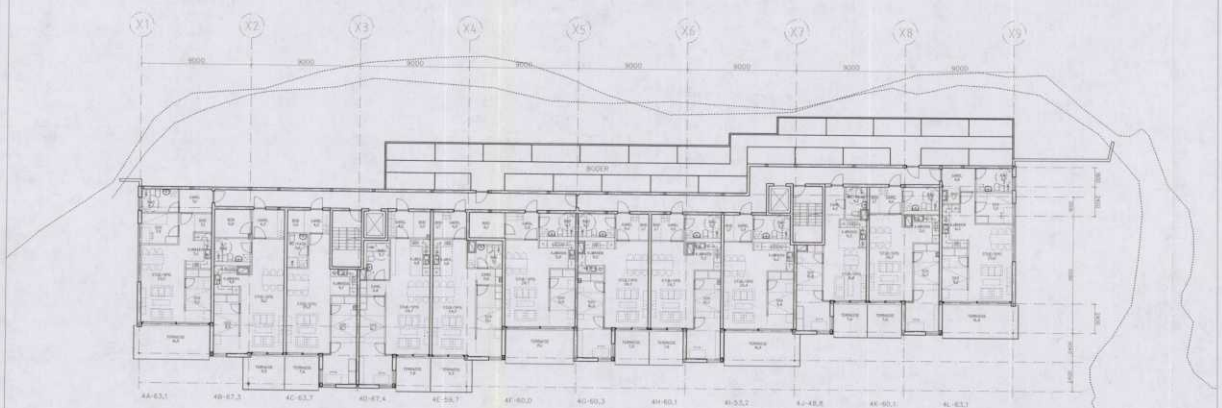
NCC Bygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
Tlf: 23 23 30 10 - Fax: 47 22 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 ARMYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 28 00 FAX: 22 12 28 99


TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN 03

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS |
|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD |
| PROSJEKTREFERANSE | TEGN. NR. |
| ARK | A10 030 |

REV.
00




TILTAKSNAVN

PROSJEKT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 00 | 02.02.24 | MS | PB | RAMMESØKNAD |
| REV. | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |

REVISJONER

6


NCC Bolig AS
Chr. Krohgate. 32 B
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo
Tlf: 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

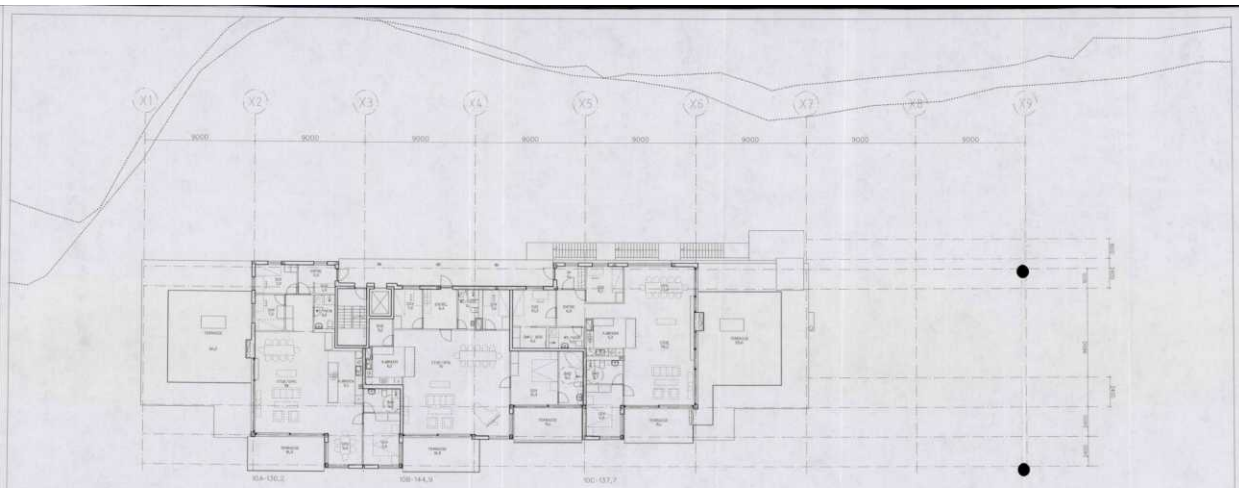
NCC Bygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4614 Nydalen
0405 Oslo
Tlf: 23 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 11

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 145 PB 80 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99


TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN 04

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS |
|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD |

| PROSJEKTNR. | TEGN. NR. | INDEX |
|---|---|---|
| ARK | A10 040 | 00 |




TILTAKSHAVER

PROSJEKT

| REV | DATO | SIGN | ENDRING | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 00 | 03.03.04 | MS | PB | RAMMESØKNAD |

MERKNADER

12

NCC Bolig AS
Chr. Krohgsgt. 32 B
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo
TIF. 22 98 68 00 - Fax: 22 98 67 67

NCC Bygg AS
Sandakerveien 24 C
Postboks 4014 Nydalen
0405 Oslo
TIF. 22 23 30 10 - Fax: 47 23 23 30 13

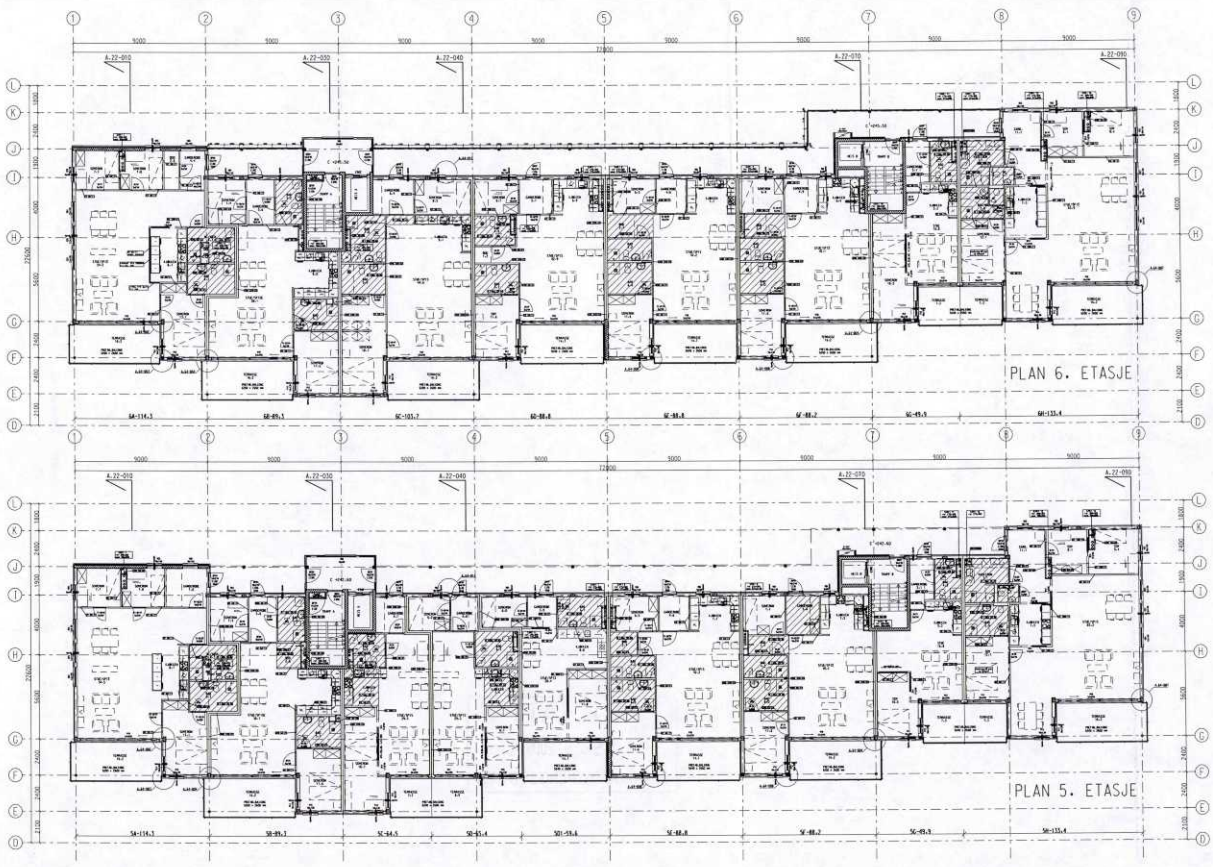
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 140 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

TEGN. TITTEL
GREFSENTOPPEN
PLAN 10

| MÅLESTOKK | TEGN. STATUS | |
|---|---|---|
| 1:200 | RAMMESØKNAD | |
| PROSJEKTERING | TEGN. NR. | INDEX |
| ARK 25-AID 106 | | 00 |

TYATTOM

TBE-ID: 40/4




DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

E-3

| REV. | DATO | SIGN. | ENDRING |
|---|---|---|---|
| L | 05.05.06 | JF | ALMINNELIG ØMRÅDER, KONTOR |
| K | 23.02.06 | JF | VINDUENE FJERNET I 1 ETG. OG 2 ETG. |
| J | 03.02.06 | JF | REVIDERT LEILIGHETER I 1. ETASJE I H.T. MØTEREFERAT 31.01.06 |
| I | 30.01.06 | JF | REVIDERT 1 S. ETASJE I H.T. ØYVIND SANDVIKMOLLEVEIEN |
| H | 19.01.06 | JF | REVIDERT BAD, KJØKKEN, GARDER, KONTOR |
| G | 14.10.05 | JF | REVIDERT PLANDØRER |
| F | 10.10.05 | JF | REVIDERT LEILIGHETSDØRER, GARDEROBEROM, UNIT GENERELL OPPDATERING |
| E | 30.09.05 | JF | REVISJON AV UTENDØRS, LEILIGHETSNUMMER, BRANDVEGGER TIL ANNE-LEILIGHETSNUMMER |
| D | 29.06.05 | JF | REVIDERT HEISLEILIGHETER OG BETONGKOSE I MOT. UTE-LEILIGHETSNUMMER |
| C | 20.06.05 | JF | KONTRAKTSENDRING I H.T. MØTE DEN 07.06.05 |
| B | 18.04.05 | JF | TOTALREVISJON. GARDER, MØRKEMØGE M.M. |
| A | 31.05.05 | JF | INTERNET |

| ETABLERT: | SKALA: | TEGNINGS NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0506 | L |

TEGNING: PLAN 5. og 6. ETASJE

TILTAKSHAVER: NCC EIENDOM AS
Hansteensgate 2, 0253 OSLO
Pb. 1, Skøyen, 0213 OSLO
TLF 22 59 50 00, FAKS 22 56 69 70

TOTALENTREPRENØR: NCC CONSTRUCTION AS
Hansteensgate 2, 0253 OSLO
Pb. 1, Skøyen, 0213 OSLO
TLF 22 59 50 00, FAKS 22 56 67 95

PROSJEKT: GREFSENTOPPEN
Grefsenveien 21, 0490 OSLO
Gnr/Bnr 75/13
PROSJEKT NR: 312130

ARK: ProArk AS
DRAMMENSVEIEN 100 - 0277 OSLO
TLF 23 12 12 00 FAX 23 12 12 01

TEGNING: PLAN 5. og 6. ETASJE

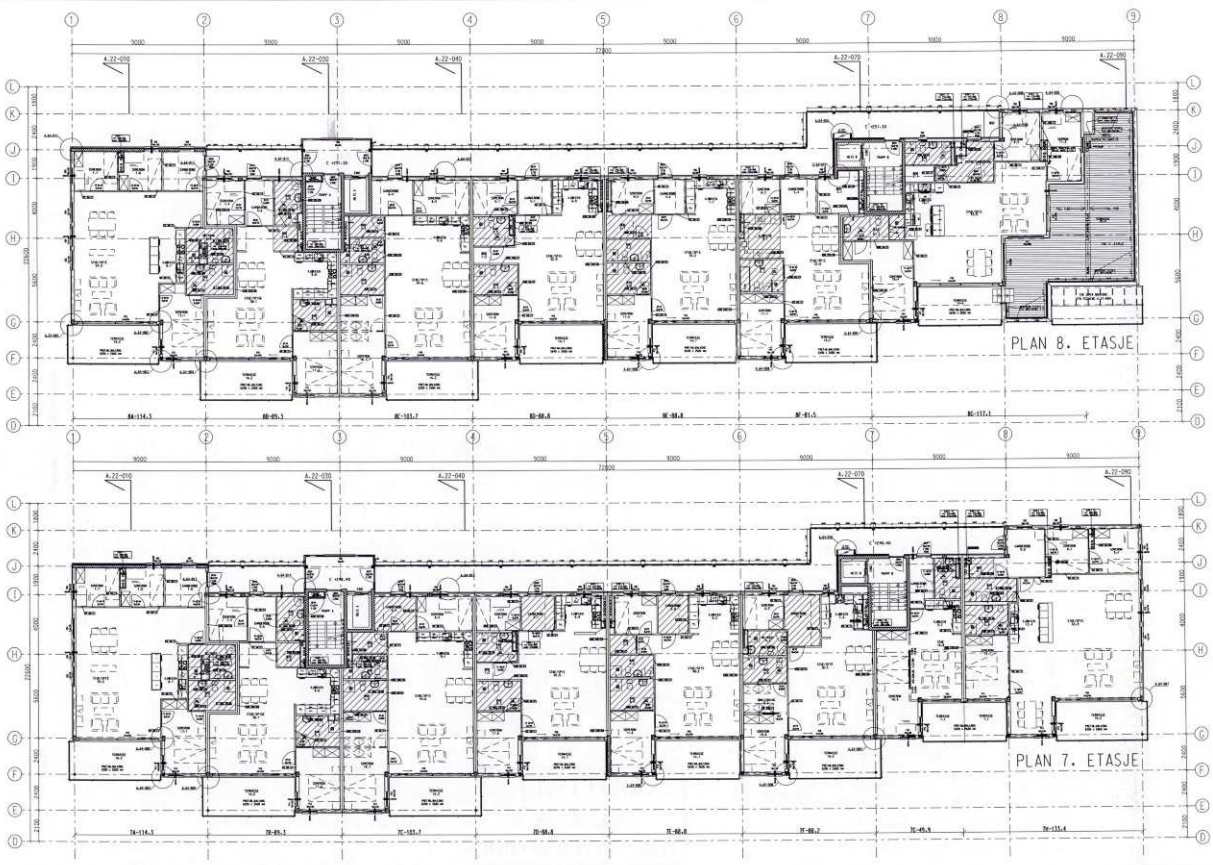
TEGN. STATUS: ENDRING
OPPDRAG NR: 05-0210
KONTR:

| ETABLERT: | SKALA: | TEGNINGS NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0506 | L |

MEDVIRKNINGSTEGNING

...\Planer\Plot100\a12-0506.dgn 04.12.2006 16:16:56

PBE-ID: 40/5




DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

| TEGNINGSNR. | INDEX | STATUS |
|---|---|---|

E-4

| | | | |
|---|---|---|---|
| L | 07.06.06 | JF | ALMINNELIG SMÅJUSTERINGER, FERDIGSTILT |
| K | 05.05.06 | JF | REVIDERT A. ETASJE I H.T. ENERGIBEREGNINGENE |
| J | 03.05.06 | JF | REVIDERT 1. ETASJE I H.T. ENERGIBEREGNINGENE |
| I | 17.04.06 | JF | REVIDERT TAKTERRASSE I H.T. ETASJE. TOMET ANDERSEN |
| H | 24.11.05 | JF | REVIDERT BAD, KJØKKEN, SJAKTER, VENTANL |
| G | 14.10.05 | JF | REVIDERT PLANLØSNINGEN |
| F | 04.10.05 | JF | REVIDERT PLANLØSNINGEN, SJAKTNEDBRENG, SAM GENERELL OPPDATERING |
| E | 16.09.05 | JF | REVIDERT AV UTENDØRS LEILIGHETSSKILLE, OPPDATERT TIL ANNE ØSTERUND |
| D | 29.06.05 | JF | REVIDERT HEISGRUNNE OG BETONGSKIVE I HØ. ETT. |
| C | 24.06.05 | JF | KONTRAKTSUNDLAG I H.T. MØT. DEN 21.06.05 |
| B | 16.06.05 | JF | TOPPLANTEGN. SJAKTER, NEDBRENGER M.M. |
| A | 31.05.05 | JF | RITTENET |
| INDEX | DATE | SIGN | STATUS |

| ETABLERT: | SKALA: | TEGNING NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0708 | L |

TEGNING: PLAN 7. og 8. ETASJE



TILTAKSHAVER: NCC EIENDOM AS, HANSAPLASSEN 7, 0668 OSLO, POSTBOKS 1178 SENTRUM, 0107 OSLO, TLF.: 22 59 58 00, FAX: 22 59 58 70, www.ncc.no

TOTALENTREPRENØR: NCC CONSTRUCTION AS, HANSAPLASSEN 7, 0668 OSLO, POSTBOKS 1178 SENTRUM, 0107 OSLO, TLF.: 22 59 58 00, FAX: 22 59 58 70

PROSJEKT: GREFSENTOPPEN — PROSJEKT NR.: 312130

ARK: ProArk AS, DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO, TLF: 22 12 12 00, FAX: 22 12 12 01

RIB: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIE: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIV: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIBR: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAK: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAKU: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAP: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAS: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIBE: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIG: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIV: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIBR: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAK: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAKU: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAP: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIAS: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIBE: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

RIG: Rambøll Norge AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO, Tlf: 23 17 60 00, Fax: 23 17 60 01

ARK: ProArk AS
DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO
TLF: 22 12 12 00 FAX: 22 12 12 01

TEGNING: PLAN 7. og 8. ETASJE

TEGN. STATUS: ENDRING

TEGNINGS NR.: 05-0210

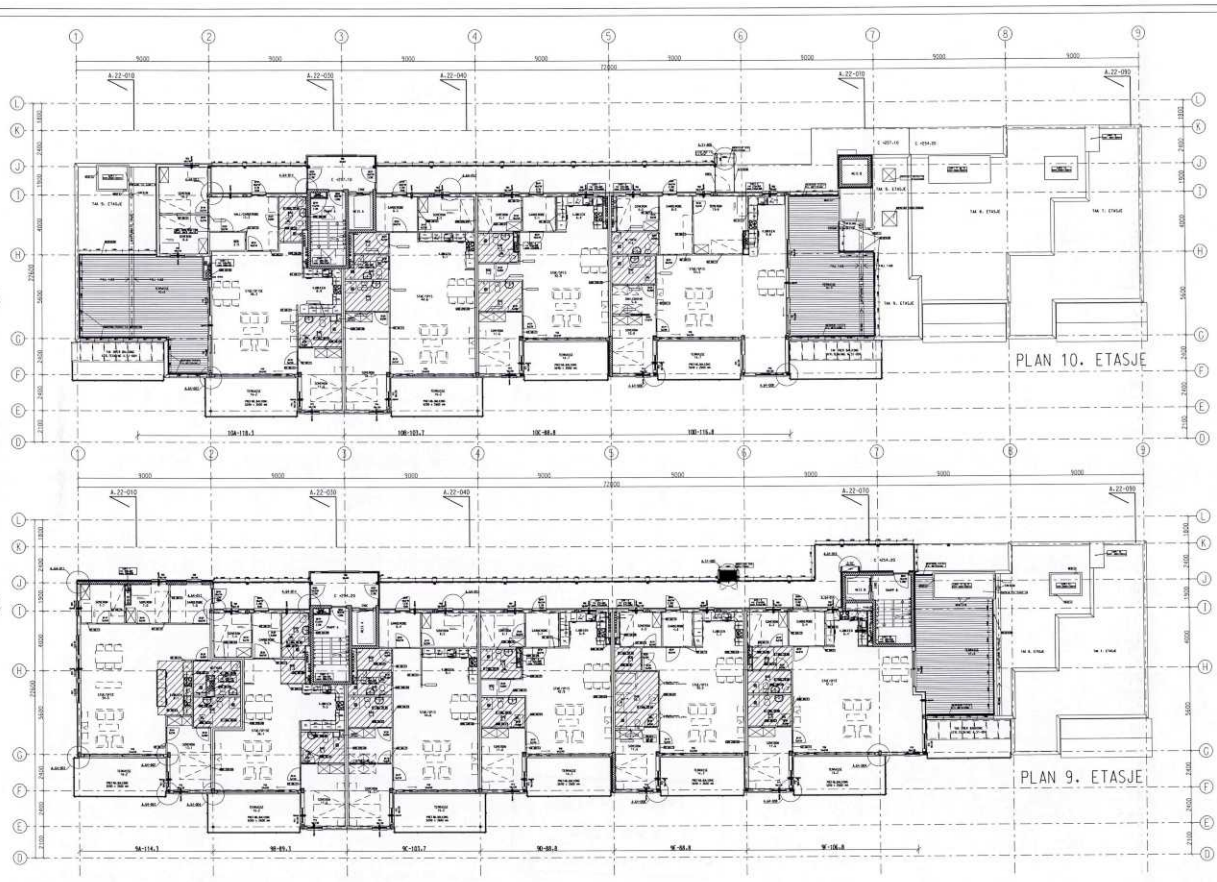
KONTR.:

| ETABLERT: | SKALA: | TEGNING NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0708 | L |

FORHÅNDSKOPI

...\Planer\Plot100\a12-0708.dgn 04.12.2006 16:23:17

PBE-ID: 40/6




DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

| TEGNINGSNR. | INDEX | ENDRING |
|---|---|---|

E-5

| | | | |
|---|---|---|---|
| K | 05.05.06 | JF | KJØKKENBENK, SMØRBRØD, VENTILER, TAKSLUKER |
| J | 03.05.06 | JF | REVIDERT LEILIGHETER |
| I | 27.04.06 | JF | REVIDERT LEILIGHETER 10. ETG. I N.T. SAMT ENKELTE ENDRINGER/JUSTERINGER |
| H | 19.04.06 | JF | REVIDERT LEILIGHETER 9. ETG. I N.T. SAMT ENKELTE ENDRINGER/JUSTERINGER |
| G | 17.03.06 | JF | REVIDERT TAKTRAPPER, TOMT REVIDERT |
| F | 24.11.05 | JF | REVIDERT BAD, KJØKKEN, GARDER, VENTILER |
| E | 14.10.05 | JF | REVIDERT VINDUSDØRER |
| D | 30.09.05 | JF | ANDRET BRK. OG VINDUSDØRER. GARDINKASSE/OSC. SAAT SCHOTTL OPPDATERT MI |
| C | 14.07.05 | JF | REVISJON AV TYSSEVEIEN, LEILIGHETSNUL. OPPDATERT TIL ARK-DISTRIBUSJON |
| B | 30.06.05 | JF | LEILIGHETSNUMMER 1 N.T. OPPDATERT |
| A | 24.04.05 | JF | LEILIGHETSNUMMER 1 N.T. MOT BYGGESØKNAD |
| 9 | 18.04.05 | JF | TOPLAGSNUMM. LUKETER, MOTORVERN/P. LEILIGHETER M.V. |
| 8 | 31.03.05 | JF | UTGAVE |
| INDEX | DATO | SIGN | ENDRING |

| ETABLERT: | SKALA: | TEGNINGS NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0910 | M |

PROSJEKT: PLAN 9. og 10. ETASJE

TIL ENTREPRENØR: NCC BOLIG AS

TOTALENTREPRENØR: NCC CONSTRUCTION AS

PROSJEKT: GREFSENTOPPEN — PROSJEKT NR: 312130

ARK.: ProArk AS

PROSJEKT: PLAN 9. og 10. ETASJE

| TEGN. STATUS: | SPESIAL NR: | KONTR: |
|---|---|---|
| ENDRING | 05-0210 | |

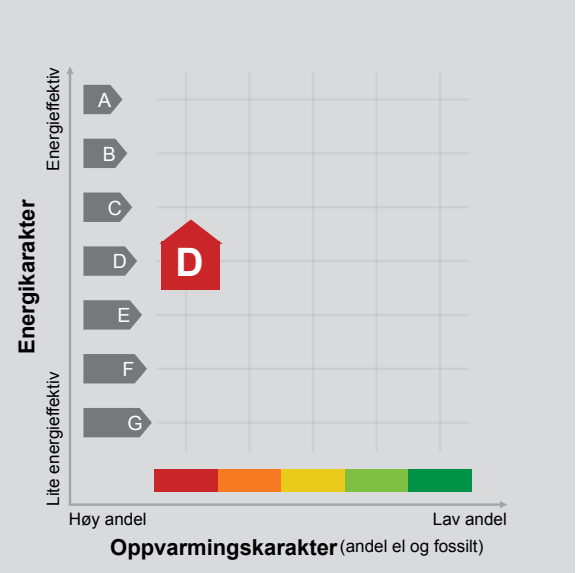
| ETABLERT: | SKALA: | TEGNINGS NR: | INDEX: |
|---|---|---|---|
| 30.03.05 | 1/100 | A.12-0910 | M |

UNDERSØKELSESEKSEMPLAR

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Grefsenkollveien 21 |
| Postnummer | 0490 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 75 |
| Bruksnummer | 13 |
| Seksjonsnummer | 49 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81777934 |
| Bruksenhetsnummer | H0505 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-230812 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2006 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 63 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Grefsenkollveien 21 | 81777934 | H0505 | 49 | 0 | |

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

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 20 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 12 m² |
| Oppvarmet BRA | 63 m² |
| Totalt BRA | 63 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 151 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,22 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 | 1,60 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 19,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 184,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 4.2.2019 |

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

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 74,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 143,4 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10 121 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 160,65 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 648 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 160,65 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 121 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 | 10 121 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10 121 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

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

**2. Hjemmelshaver(e)**

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 652905
27 DES 2006
STATENS KARTVERK

18/10 ob
Pkjønd etter avtale
med V. Fjøsen. Ytke

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

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

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

**4. Supplerende tekst [7]**

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

Doknr: 652905 Tinglyst: 27.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Signaturer**

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

## 2. Hjemmelshaver(e)

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

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

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

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

## 4. Supplerende tekst [7]

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

## Signaturer

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

Lars V. Horem

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

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

9/12-06 Påført eller endret med K. Fløysen

**2. Hjemmelshaver(e)**

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

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

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

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

**4. Supplerende tekst [7]**

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

**Signaturer**

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

Kari V. Hvoslef

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Tegninger m.v.

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

## 7. Underskrifter

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

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11)] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| **75** | **13** | | 1-88 | **i Oslo kommune** |

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

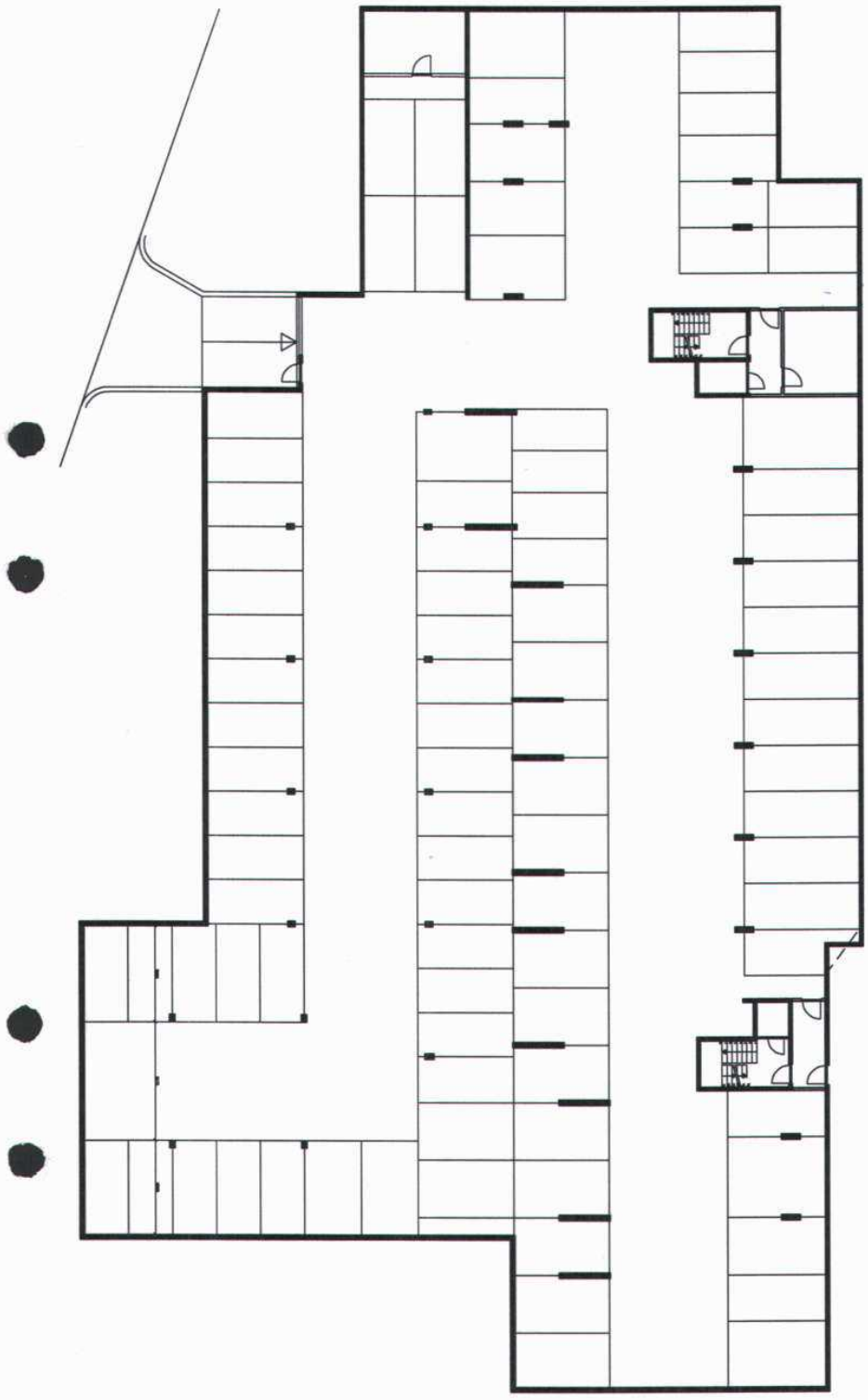
**Noter:**

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

# SEKSJONERING

Vedlegg 1 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

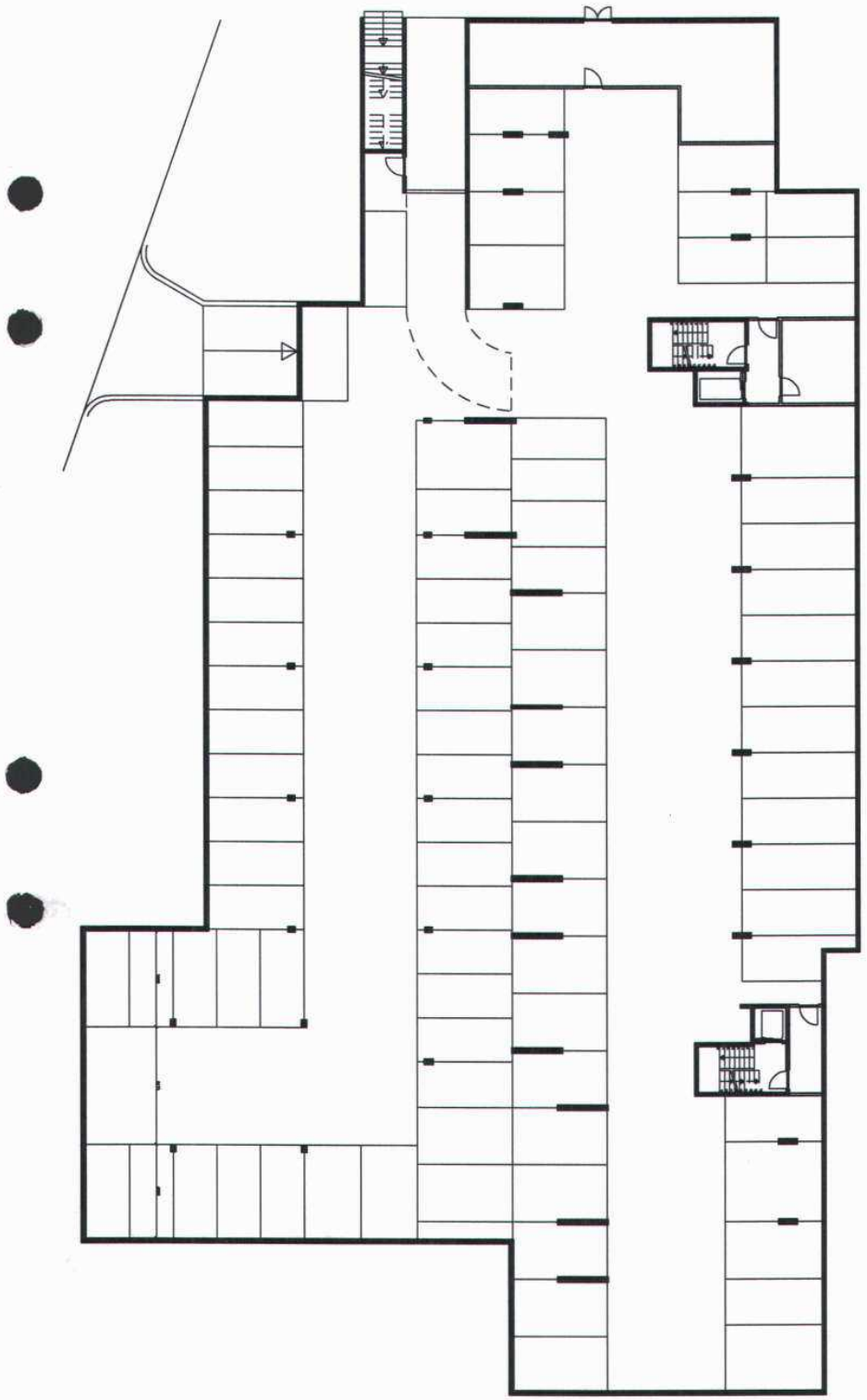
PLAN 2. KJELLER

FELLESAREAL

Vedlegg 2 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

# SEKSJONERING



GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN
0490 OSLO

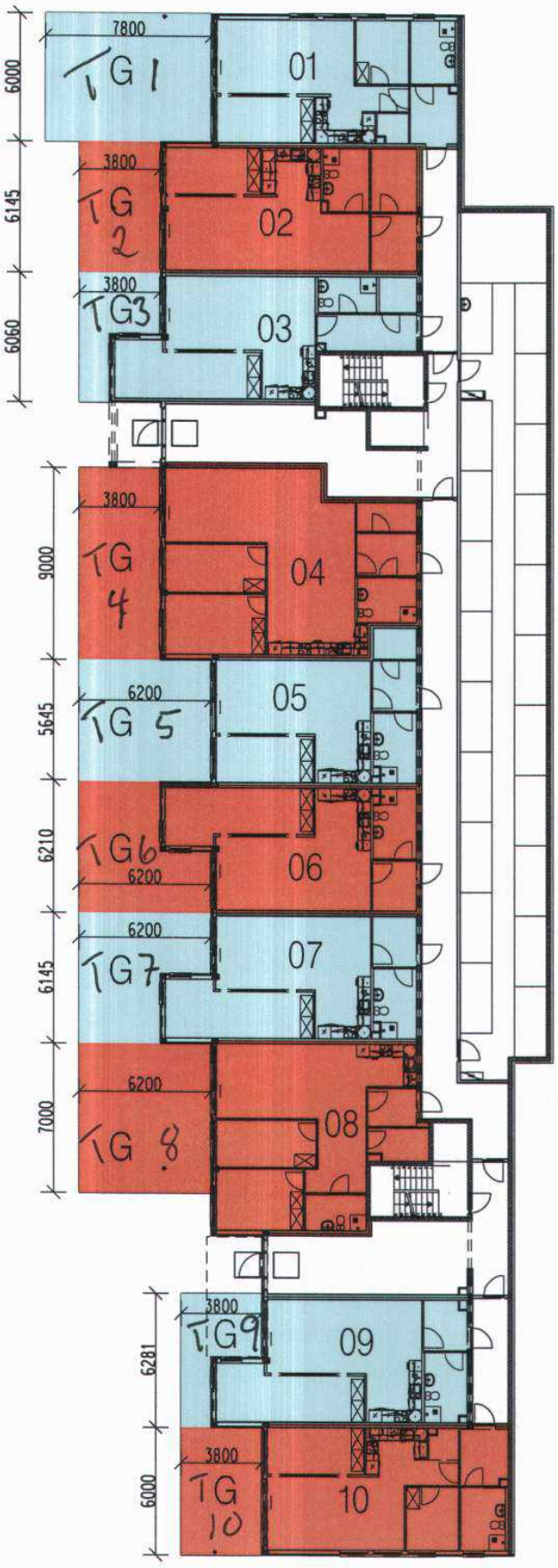
PLAN 1. KJELLER

FELLESAREAL

# SEKSJONERING

Vedlegg 3 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 1. ETASJE

FELLESAREAL

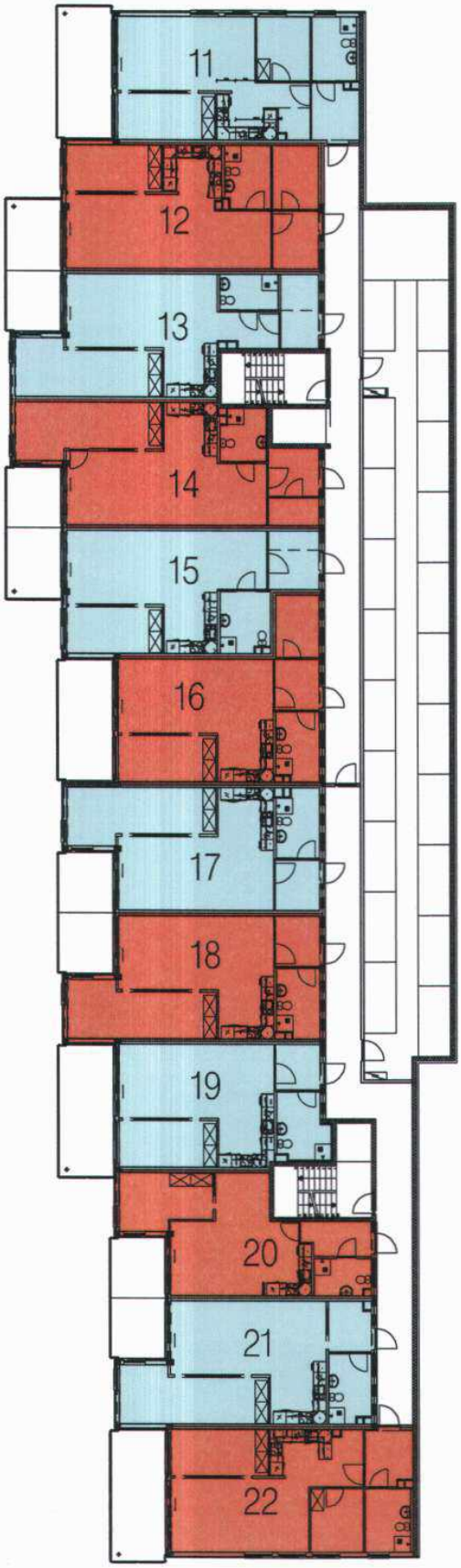
LEILIGHETER

LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 4 av 3

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

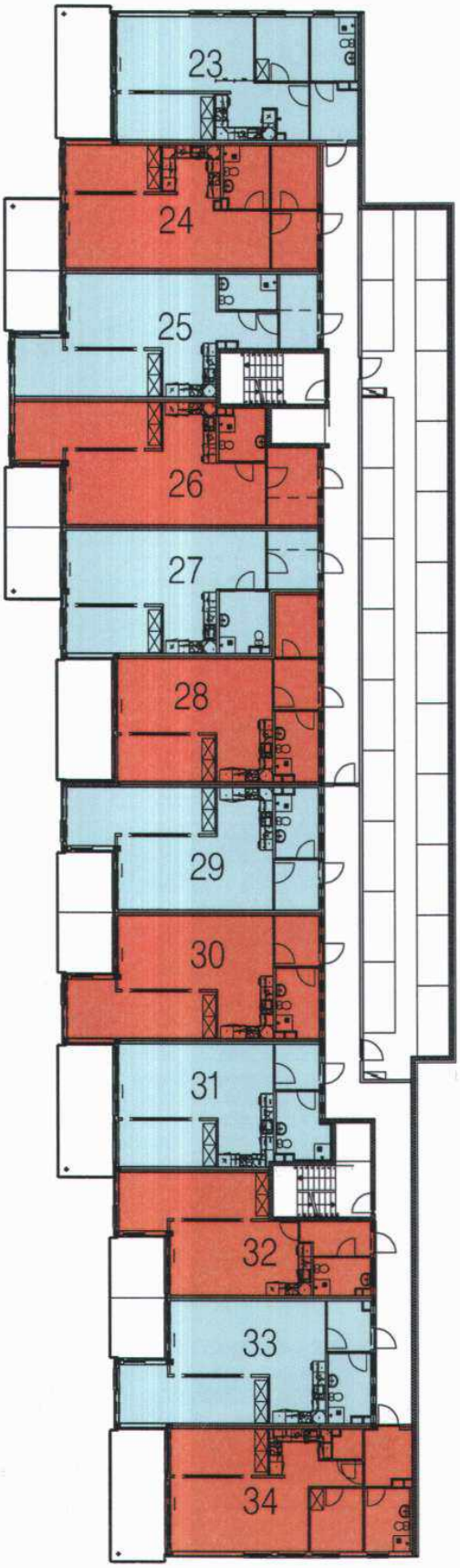
PLAN 2. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 5 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



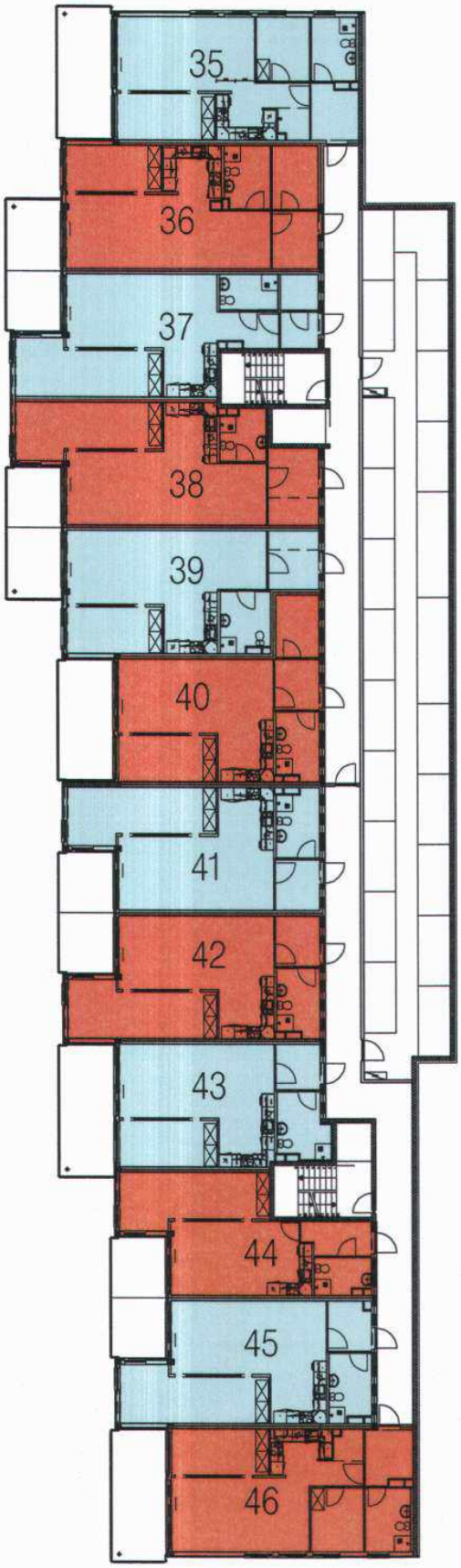

GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 3. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING Vedlegg 6 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

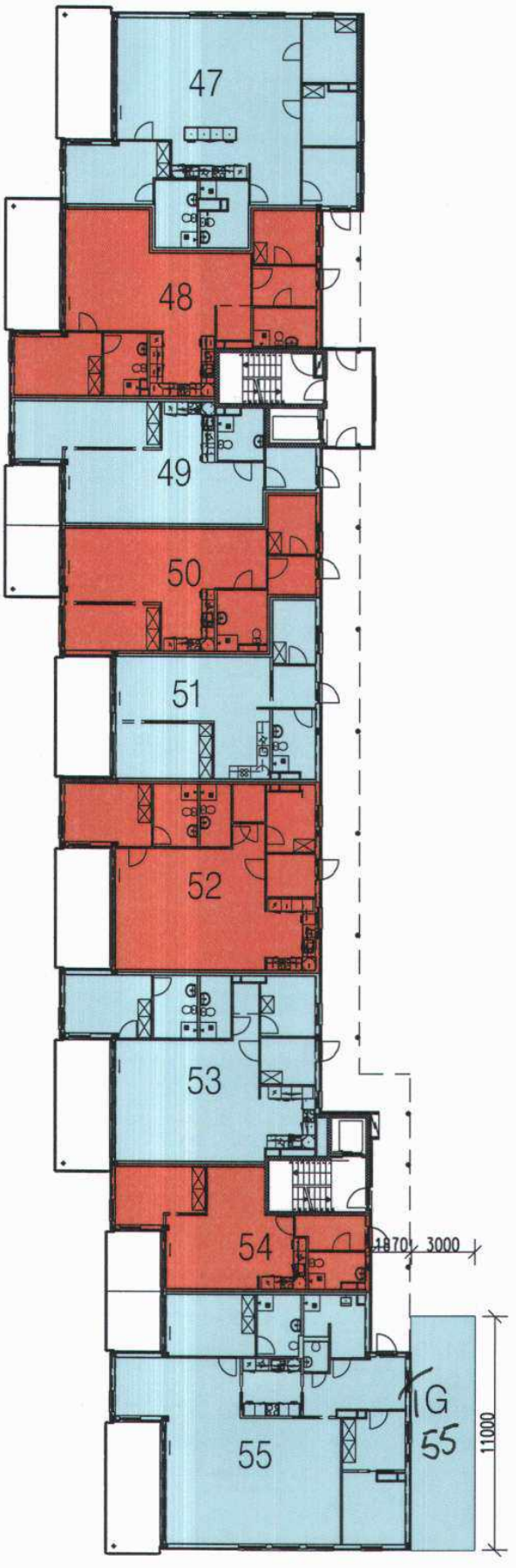
PLAN 4. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 7 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



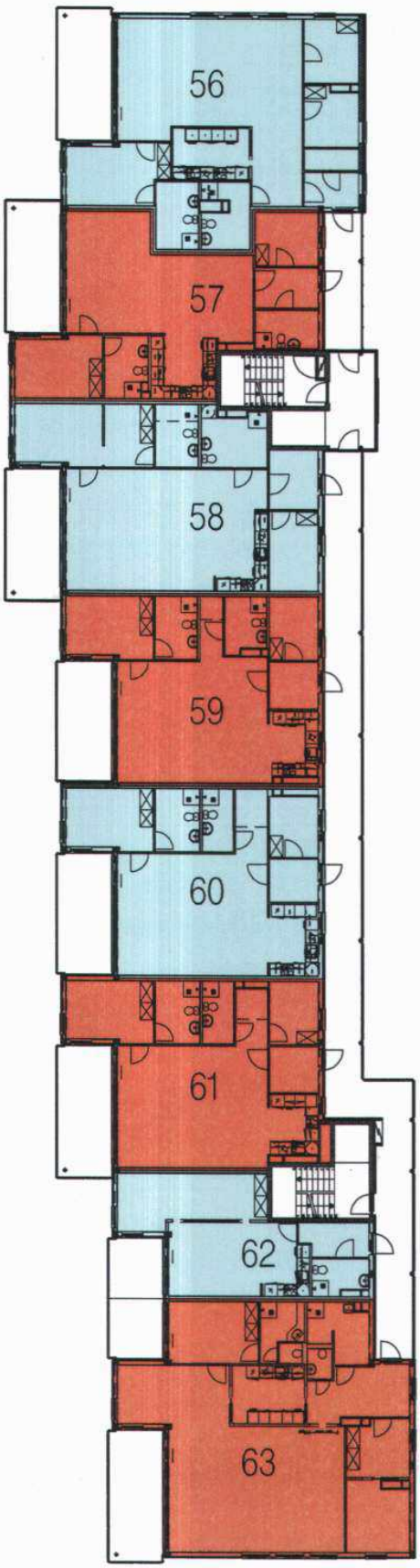

GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 5. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING Vedlegg B av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

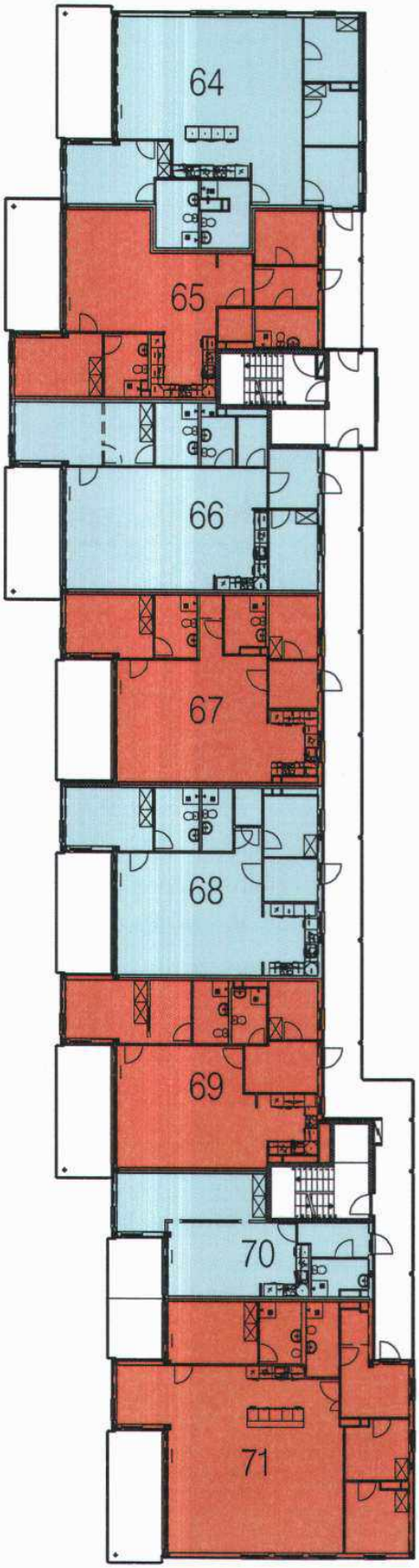
PLAN 6. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 9 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

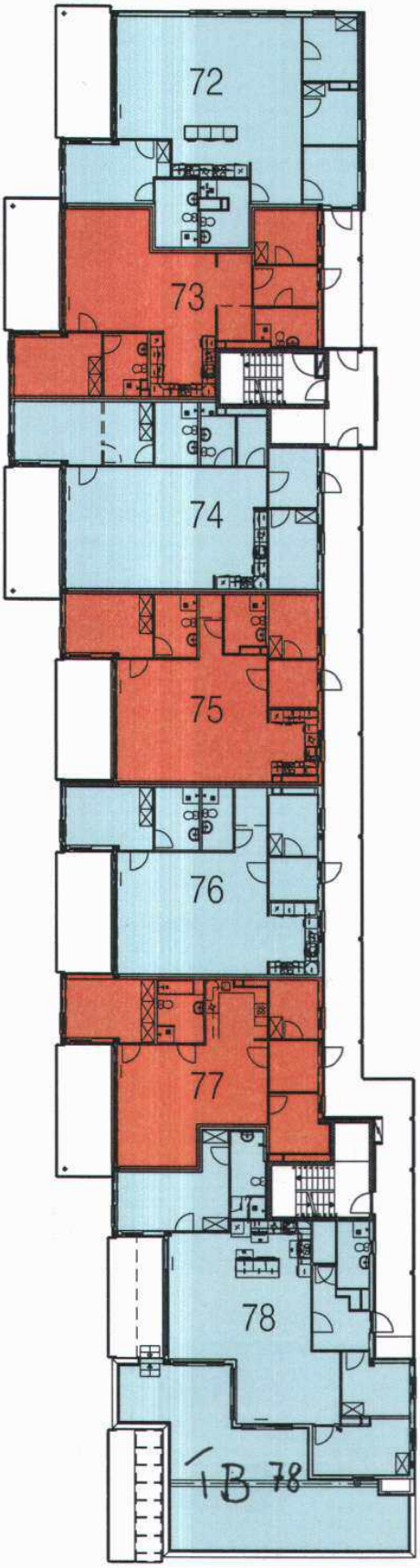
PLAN 7. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 10 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

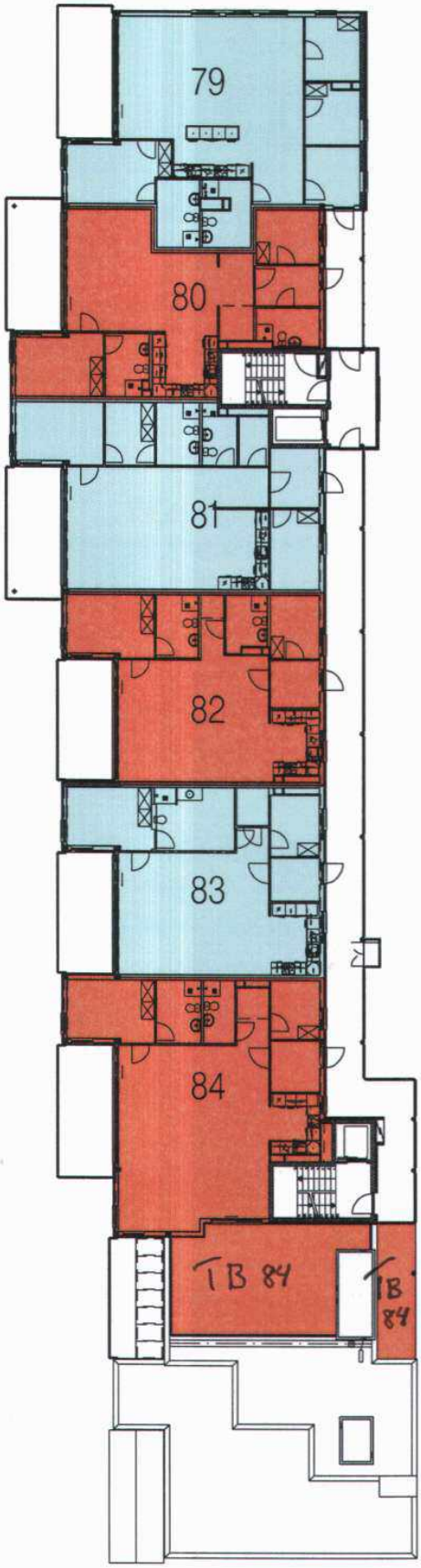
PLAN 8. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 11 av 13

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

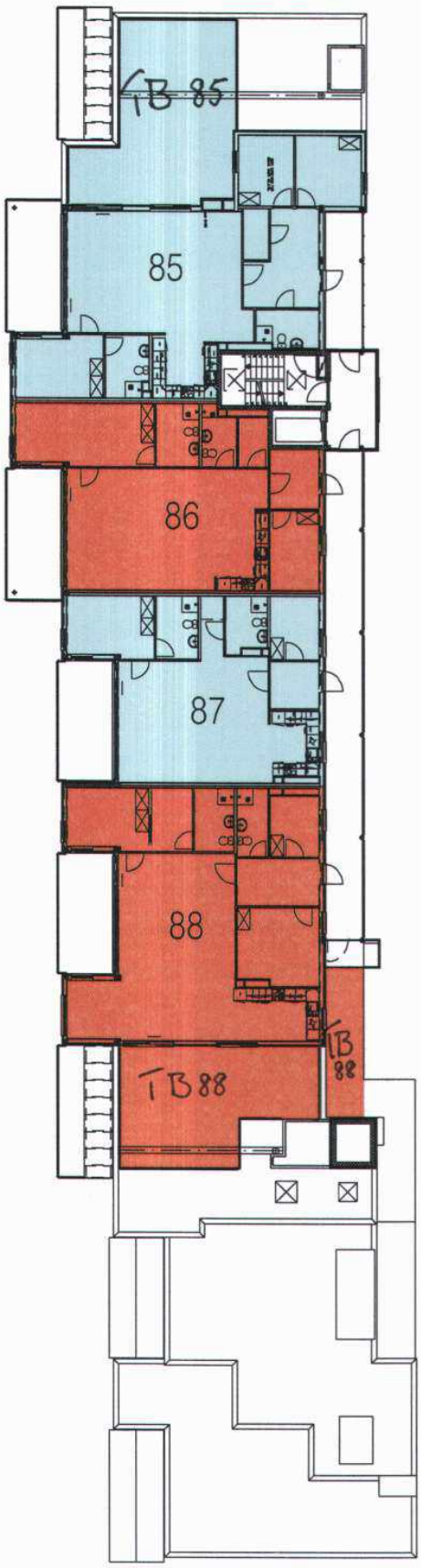
PLAN 9. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER

# SEKSJONERING

Vedlegg 12 av 13

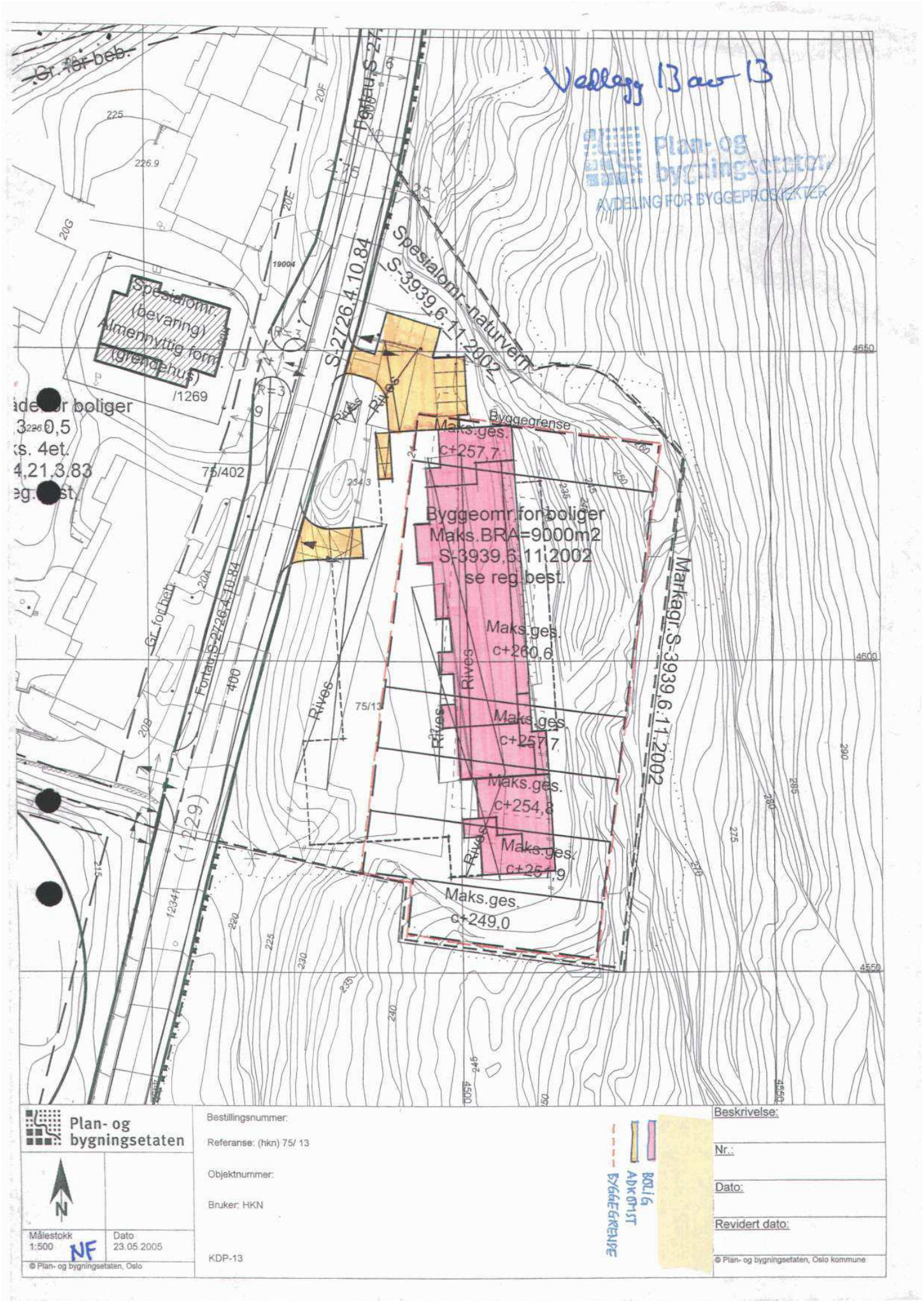
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER




GNR. 75, BNR. 13
GREFSENKOLLVEIEN 21
0490 OSLO

PLAN 10. ETASJE

FELLESAREAL
LEILIGHETER
LEILIGHETER


Vedlegg 13 av 13
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Spesialomr. (bevaring) Allmennyttig form. (grendehus)
/1269
75/402
Spesialomr. naturvern S-3939,6.11.2002
S-2726.4.10.84
Byggegrense
Maks.ges. c+257,7
Byggeomr for boliger
Maks.BRA=9000m2
S-3939,6.11.2002
se reg.best.
Maks.ges. c+260,6
Maks.ges. c+257,7
Maks.ges. c+254,8
Maks.ges. c+251,9
Maks.ges. c+249,0
Markagr.S-3939,6.11.2002
Gr.for beb.
Fortau S-2726.4.10.84
Rives
75/13
(1229)
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: (hkn) 75/ 13
Objektnummer:
Bruker: HKN
KDP-13
Målestokk 1:500
Dato 23.05.2005
NF
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Beskrivelse:
Nr.:
Dato:
Revidert dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

# S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

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

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

### 3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

#### 3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1–A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

### 7.4 Fortau

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

### 7.5 Gangforbindelser

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

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

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

### 8.1 Overvannsløsning

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

### 8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

# S-3939

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

**Vedtaksdato:** 06.11.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200000329

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200000329

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

**§ 1. Planens omfang**

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

**§ 2. Området er regulert til følgende delformål**

Byggeområde for bolig
Spesialområde for naturvern

**§ 3. Formmessige og arkitektoniske intensjoner**

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

**§ 4. Byggeområde for bolig**

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

**§ 5. Spesialområde for naturvern**

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

**§ 6. Atkomst og parkering**

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

**§ 7. Utomhusplan**

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

Oslo

# S-2726

Reguleringsplan for del av Grefsenkollveien (vei 1229).

S-2726 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 04.10.1984

**Vedtatt av:** Fylkesmannen

**Vedtaksdokumenter:** 198402429

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

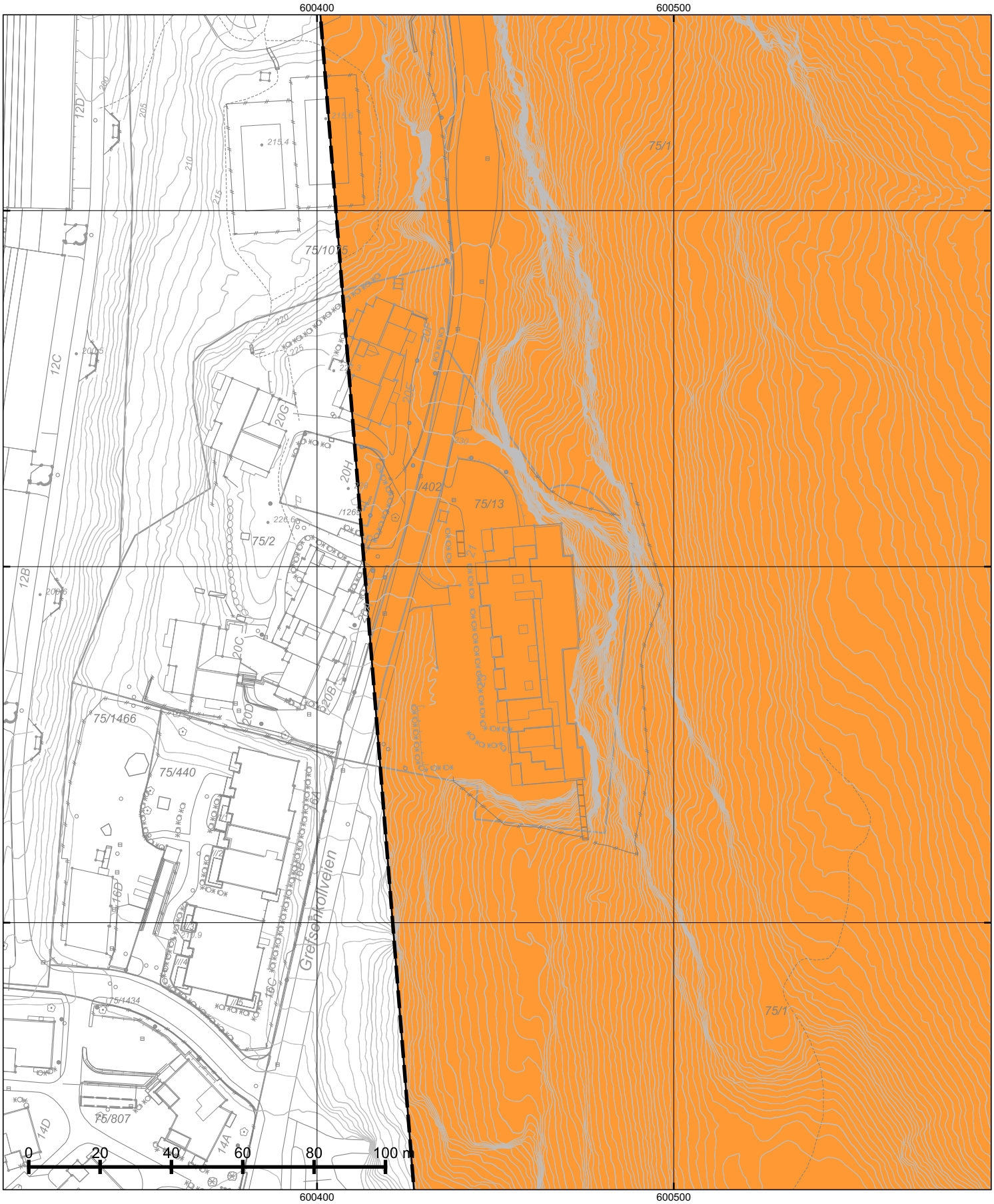
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

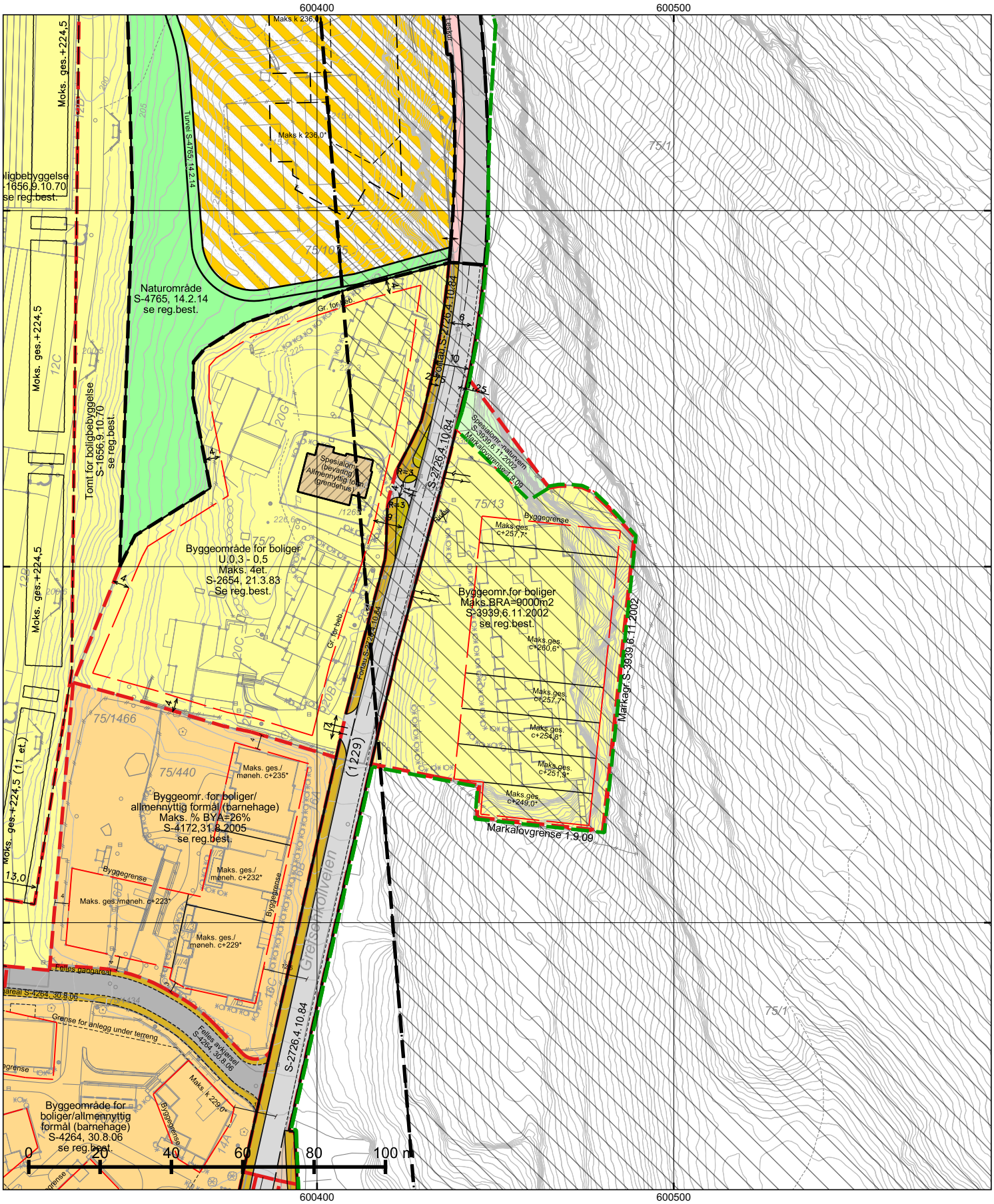
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 158461/ 86533606
Adresse: Grefsenkollveien 21
Gnr/Bnr: 75/13

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

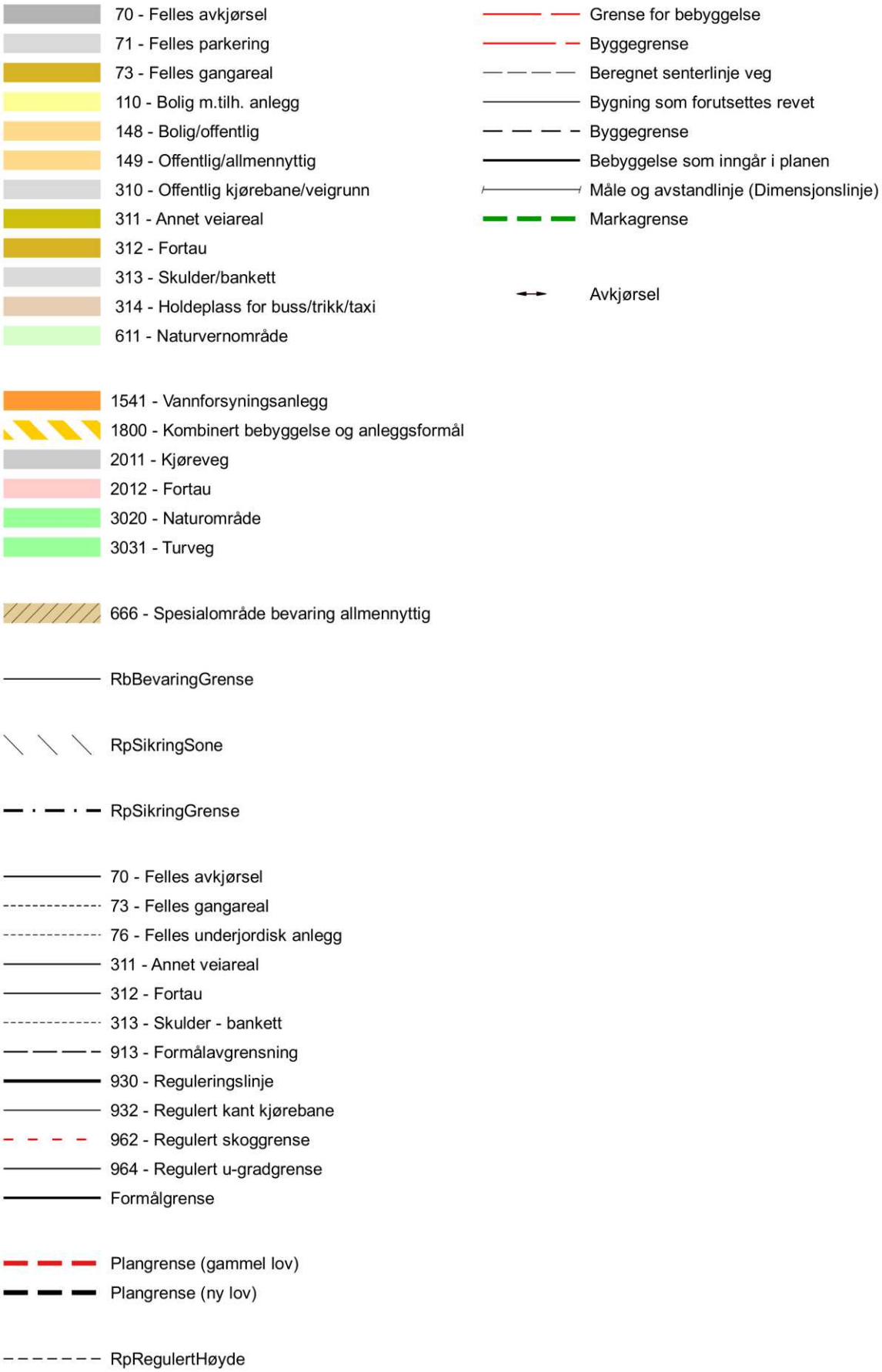
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

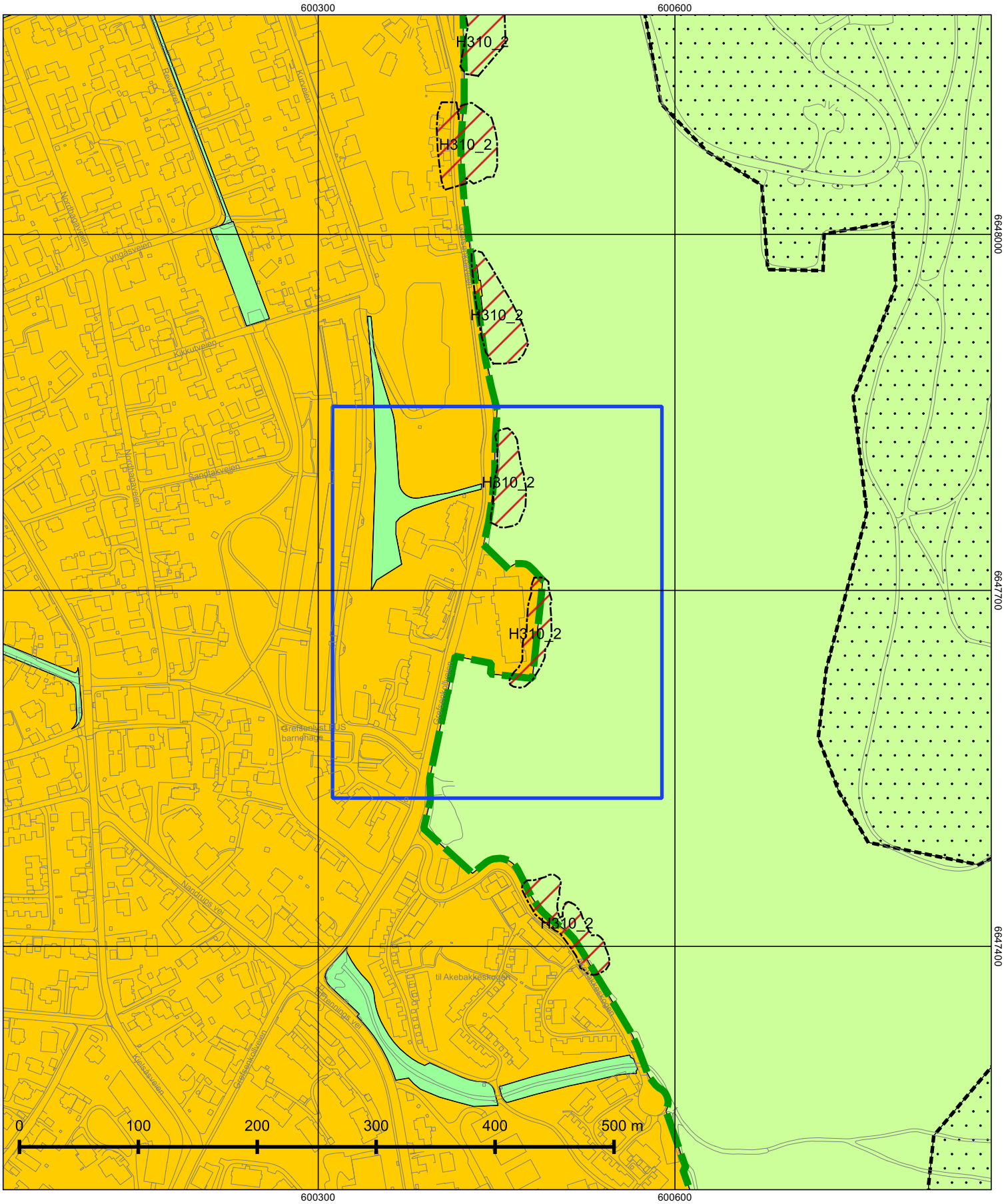
PlottID/Best.nr: 158461/ 86533606
Adresse: Grefsenkollveien 21
Gnr/Bnr: 75/13
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158461/86533606
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



# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Grefsenkollveien 21, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 13, Snr. 49, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
330260056


**Meglerforetak:** Privatmegleren Ullevål

**Saksbehandler:** Celena Solli

**Telefon / Mobil:** 22 65 30 00 / 907 79 900

**E-post:** celena.solli@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.

---