PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN
12 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 12 A, 3r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 117, snr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13986-26093 **Eiendomsverdi ref nr:** VL8493

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

Takstingeniørenes fagforening
faglig styrke og trygghet

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

Takstpartner Aass AS

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

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



Rapportansvarlig

Stian Aass

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms selveierleilighet i S-5487 Sameiet Grefsen Terrassehus. Leiligheten fremstår med bad/wc av eldre årstall/dato, samt bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Våtrommet er av eldre årstall/fra byggeår og det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på våtrommet iht. punkt A.2.1.9.1 i NS 3600. Det er ikke registeret noe membran på våtrommet og det kan derfor ikke verifiseres at våtrommet er tett og sikker mot evt. lekkasjer. Tilstandsgrad 3 settes samlet på våtrommet på grunn av alder/usikker fremtidig funksjon, bruksslitasje, ukjent underlag/oppbygging av evt. tettesjik og manglende garantier. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Rommet er funksjonelt, men utfra dagens krav til våtrom og kriterier i NS 3600 tabell C.1 vurderes våtrommet til tilstandsgrad 3.

Våtrommet kan brukes selv om det er gammelt, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler vannpåkjenning. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at endret bruksmønster utover det som er anbefalt i denne rapporten vil kunne påføre konstruksjoner vannskade da bad/wc ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Konsekvensen av å bruke et våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav kan føre til lekkasjer og vannskader. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

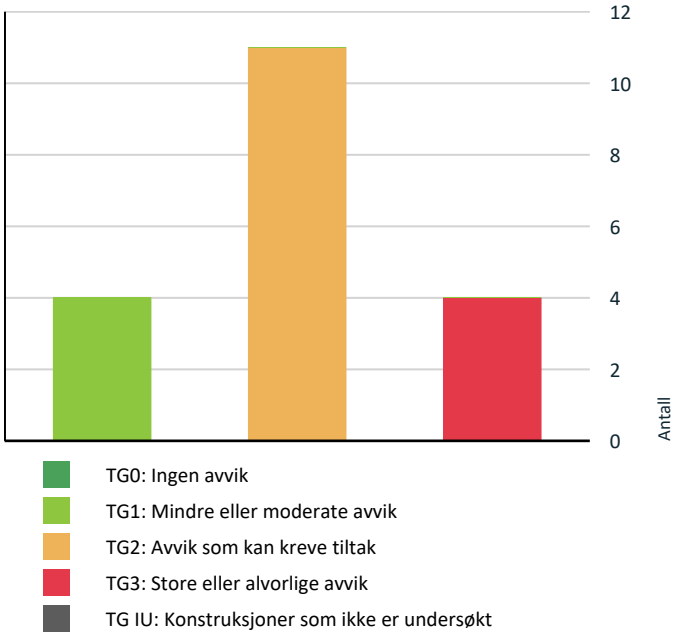
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

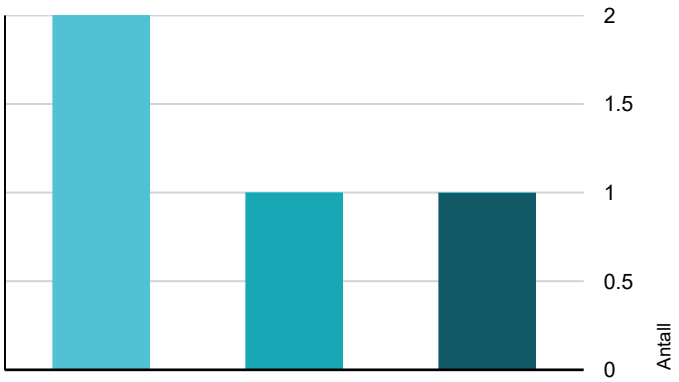
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 7. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

⚠ Det er registrert avvik i anbefalt fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse.

Sintef 536.114 rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

⚠ Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

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

⚠ Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

⚠ Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

⚠ Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk anlegg i boligen.

⚠ Det er på befaring ikke mulig å konstatere om varmtvannsbereder er koblet til strøm via stikkontakt eller ikke og det anbefales ytterligere undersøkelser.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

⚠ Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2012. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkong-skyvedør med malte trerammer og 2-lags glass fra 2012, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 7,9 m² med malt betonggulv, elektrisk markise og adkomst fra stue. Høyde på rekkverk/blomsterkasse er målt til ca. 65 cm, dybde på blomsterkasse er på ca. 46 cm. Åpninger i underkant/rundt blomsterkasse er målt til ca. 14-34 cm. Høyde til underliggende balkong er målt til ca. 7,8 meter. Høyde og dybde på blomsterkasse skal til sammen være på min. 1,4 meter.

Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler.

Det er målt høydeforskjell fra gulv ved vegg/balkongdør til gulv ved rekkverk på ca. 15 mm. Det er målt høydeforskjell fra kortvegg til sluk på ca. 52 mm. Måleavstand på balkong-/terrasse er på ca. 1,4 m. og 5,3 m. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet og det er kun utført punktmålinger, ikke målinger på hele balkongen-/terrassen. Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733. Fallforhold på balkonggulv anses som ivaretatt.

Seksjonseier er ansvarlig for tilstand på tettesjikt på balkongen og kan bli pålagt å gjøre utskiftninger av styret.

Det opplyses i sameiets vedtekter følgende:
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Utskifting av slitebelegg og membran:
Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran. For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%. For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)). På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier. Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av usikkerhet vedrørende konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom, usikker ventilering eller lufting av yttertak/dekke mot underliggende boligrom og at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke mulig for takstmann og kontrollere om konstruksjonen har ventilering eller lufting da konstruksjoner er bygget igjen.

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

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

• Det er registrert avvik i anbefalt fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse.

Sintef 536.114 rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente informasjon/dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom. Feil oppbygging av konstruksjon på balkonger som ligger over boligrom kan føre til skader på nærliggende bygningsdeler.

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

• For at fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må dimensjons på blomsterkasse utføres iht. dagens forskrifter. Endring av dimensjon på blomsterkasse på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig dimensjon på blomsterkasse kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv består av eikeparkett.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svikt/knirk i gulv og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegg består av tapet,

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,39 meter.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis skjolder etter bilder og stedvis bruksslitasje på tak- og veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av NS 3600 sin vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

8. etasje:
Entré/trapperom:
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 8 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

7. etasje:
Trapperom/gang:
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 16 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue/kjøkken:
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 28 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

• Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av nivåforskjell på innvendig gulv mellom rom i boligen er mer en 25 mm. Ref. NS 3600, punkt A.2.11.1.

Konsekvens/tiltak

• Nivåforskjell på gulv mellom rom må endres for å få endret tilstandsgrad. Nivåforskjeller kan øke risikoen for å snuble, særlig i døråpninger eller der overgangen er lite synlig, samt gjøre boligen mindre tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelighet, rullator eller rullestol.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etg. og øvrige etasjer dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt/usikkert område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NGU Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper mellom etasjer i tre med malte/lakkerte vanger og trinn. Rekkverkshøyde ved/i trapp er målt til ca. 92 cm. Åpninger i rekkverk ved/i trapp er målt til ca. 13 cm. Åpninger i trinn i trapp er målt til ca. 14 cm.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis knirk og bruksslitasje på trapp.

• Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapport

• Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

• Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Avvik på overflater i trapp har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske grunner.

• Åpninger i/rundt rekkverk i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger i rekkverk kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Åpninger mellom trinn i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger mellom trinn i trapp kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Det må monteres håndløper i trapp for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. Manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp kan i verste fall føre til fallskader/personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sprekk i dør til et soverom og bruksslitasje på øvrige dører.

Konsekvens/tiltak
• Dør til et soverom må byttes, ellers så må overflatebehandling på dører/karmer utføres for å få tilstandsgrad 1. Innvendig dører med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget skap i trapperom/gang og begge soverom.

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

Konsekvens/tiltak
• Plassbygde garderobeskap må byttes ut for å få tilstandsgrad 1.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

Det er registrert originalt støpejernsluk i gulvet på badet hvor alder/usikker fremtidig funksjon slår inn. Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt og utskifting må påregnes på sikt. Tabell C.5 i NS 3600 definerer usikker fremtidig funksjon for støpejernrør/sluk montert før 1990 til 35 år. Sluk hvor halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt har større risiko for å svekkelser. Støpejernsluk forvitrer/ruster over tid og dette kan føre til vannlekkasjer gjennom gulvkonstruksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

7. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum m/benkebeslag og kjøkkenventilator i stål.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stål med forsert avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder på kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenventilator må byttes for å endre tilstandsgrad. Risiko for driftsstans, og/eller andre feil/mangler øker suksessivt med alder.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i kobber.

Bad:
Skjulte vannrør i kobber.

Stoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken og funksjonstestet.

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

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

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

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at evt. lekkasjevann ikke ledes til sluk og det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Tilstandsgrad settes iht. punkt A.2.13.1 i NS 3600.

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av stoppekran som ikke stenger vannet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Stoppekraner som ikke fungerer tilfredsstillende må byttes, eller repareres for at tilstandsgrad skal kunne endres. Ikke fungerende stoppekran kan føre til økt omfang av vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler ved en evt. lekkasje.

Kostnadsestimat er kun vurdert på etablering av stoppekran til alle vanninstallasjoner.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør til/fra boligen i PVC/plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 101 liter fra 2020 plassert i benkeskap på kjøkken. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som ikke er lekkasjesikret med automatisk vannstoppesystem eller lignende sikringstiltak.

Konsekvens/tiltak
• For at tilstandsgrad skal kunne endres må det monteres automatisk vannstoppesystem, eller lignende sikringstiltak. Manglende lekkasjesikring med automatisk vannstoppesystem rundt en varmtvannsbereder øker risikoen for at en lekkasje utvikler seg til en omfattende vannskade. Et automatisk vannstoppesystem registrerer vannlekkasje og stenger vanntilførselen før store vannmengder slipper ut.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk anlegg i boligen.
• Det er på befaring ikke mulig å konstatere om varmtvannsbereder er koblet til strøm via stikkontakt eller ikke og det anbefales ytterligere undersøkelser.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for hele eller deler av et elektrisk anlegg er først og fremst et dokumentasjonsavvik, men det kan også medføre usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter og om det er utført av en registrert elektroinstallatør. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan være vanskeligere å avdekke. Dersom kontroll avdekker feil, kan det medføre kostnader til utbedring og dokumentasjon. Kjøper av boligen må påregne en viss usikkerhet knyttet til utførelsen av de delene av anlegget som mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.

Boligen har hatt flere eiere etter dokumentasjonskravet tredde i kraft i 1999, og det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge om varmtvannsbereder er tilkoblet strømnettet med støpsel. Strømtilkobling fra varmtvannsbereder bør ha fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i støpsel på varmtvannsbereder ved for høy belastning som kan føre til brann.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslukningsapparat fra 2014. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på varmeovner.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Sintef 536.114 rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.
• Det er på befaring registrert åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. Åpninger i og rundt rekkverk vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.
• Det er på befaring registrert for stor åpning mellom trinn i trapp. Åpninger i trapp vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

Sintef Byggforsk 324.301
Åpning mellom trinn: Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør åpningen ikke være større enn 100 mm. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.
• Det er på befaring registrert manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp iht. forskrift.

TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

Tilstandsrapport

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er ikke forelagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk anlegg i boligen.

• Det er på befaring ikke mulig å konstatere om varmtvannsbereder er koblet til strøm via stikkontakt eller ikke og det anbefales ytterligere undersøkelser.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

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

• For at fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse skal tilfredsstille dagens krav må dimensjons på blomsterkasse utføres iht. dagens forskrifter. Endring av dimensjon på blomsterkasse på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig dimensjon på blomsterkasse kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn til stede.

• Åpninger i/rundt rekkverk i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger i rekkverk kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Åpninger mellom trinn i trapp må minskes for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. For store åpninger mellom trinn i trapp kan i verste fall føre til personskader, spesielt med små barn.

• Det må monteres håndløper i trapp for å kunne fjerne avviket og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. Manglende/ikke tilfredsstillende håndløper i trapp kan i verste fall føre til fallskader/personskader.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Boligen har hatt flere eiere etter dokumentasjonskravet tredde i kraft i 1999, og det finnes ingen fullstendig oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte og det anbefales derfor en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge om varmtvannsbereder er tilkoblet strømnettet med støpsel. Strømtilkobling fra varmtvannsbereder bør ha fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i støpsel på varmtvannsbereder ved for høy belastning som kan føre til brann.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

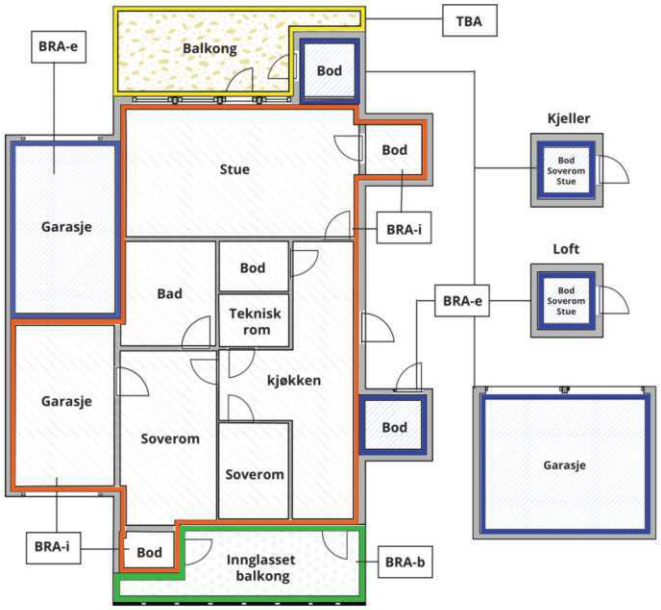
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	5			5	
7. etasje	62			62	8
SUM	**67**				**8**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. etasje	Entré/trapperom		
7. etasje	Trapperom/gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom		

Kommentar

Boder utenfor leilighetsgrense er ikke målt grunnet manglende tilgang.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA-i), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 66,5 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

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

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Stian Aass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	117		386	37086 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 12 A

Hjemmelshaver
Carl Rudolf Dietrichs (bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-5487 Sameiet Grefsen Terrassehus	1 / 413	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	971493658

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 7. etasje - og 8. etasje over garasjeplan av totalt 10 etasjer.

Leiligheten består av:
8. etasje med entré/trapperom.
7. etasje med trapperom/gang, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 7,9 m².

Leiligheten har tapet på veggoverflater, eikeparkett på gulv, eldre kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og flislagt bad.

Leiligheten fremstår med bad/wc av eldre årstall/dato, samt bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Det opplyses at leiligheten disponerer 1/3 del av bod i 8. etasje, 1 stk. kjellerbod, biloppstillingsplass, bruk av felles sameiestue, fellesvaskerier, sykkelboder, skismørerom, egen fotballbane og to egne tennisbaner.

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

Sameiet består av 360 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjenesteleilighet), trimrom og en sameiestue mm. For vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP4828319			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260172
Addresse	Grefsenkollveien 12 A		
Postnr.	0490	Sted	OSLO
Selgers navn	Carl Rudolf Dietrichs		
Selgers navn	Jacob Oscar Bergh-Jacobsen		

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

Avdødes navn:

Carl Dietrichs

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jacob Bergh-Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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.

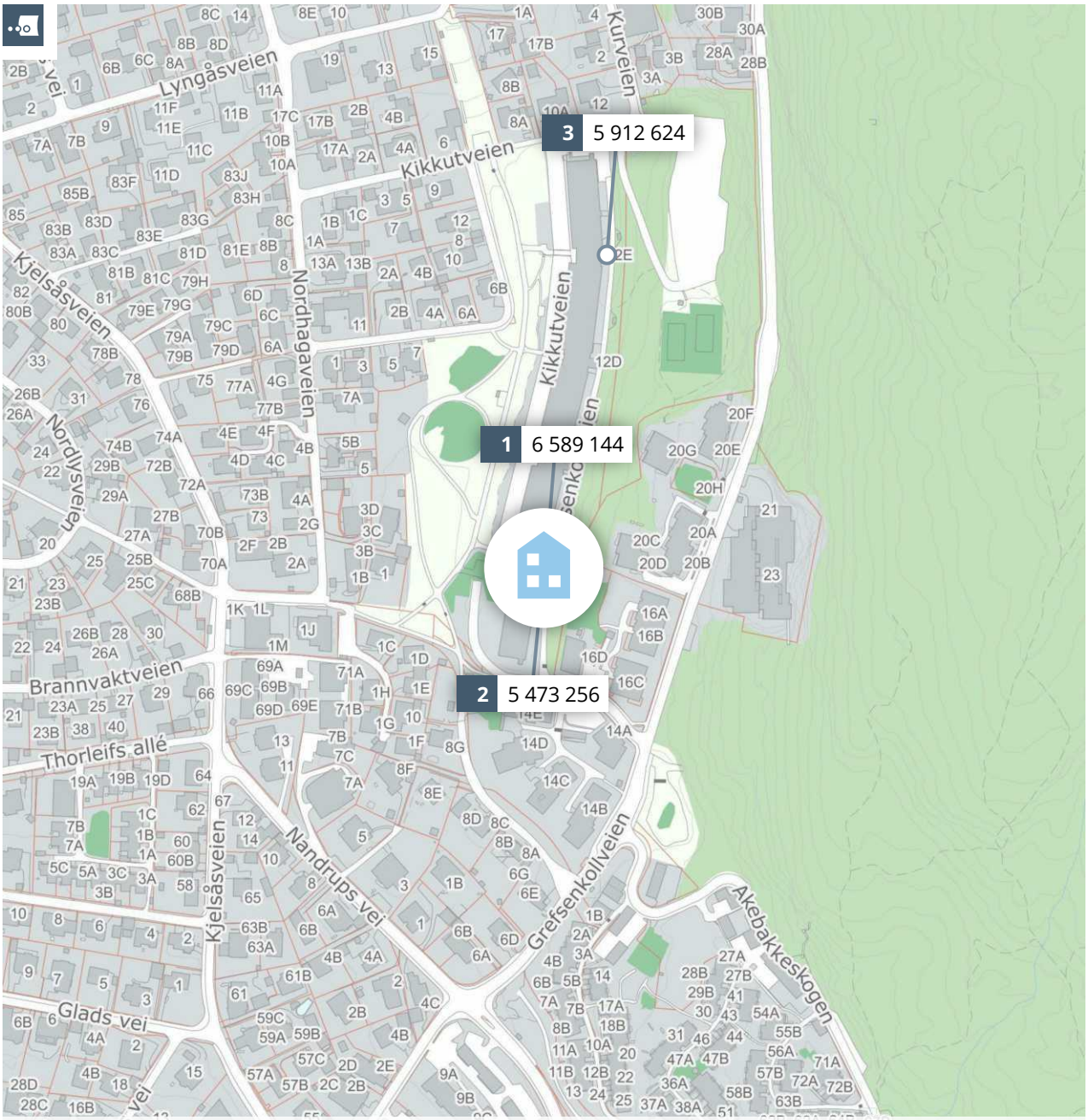
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Jacob Oscar Bergh-Jacobsen*

Initialer selger:
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 19.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 12 A, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 75 BNR 117 FNR 0 SNR 386 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

5 500 000

182 370	5 682 370	84 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	2 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	4 398
Formue	0
Soverom	2
Etasje	8

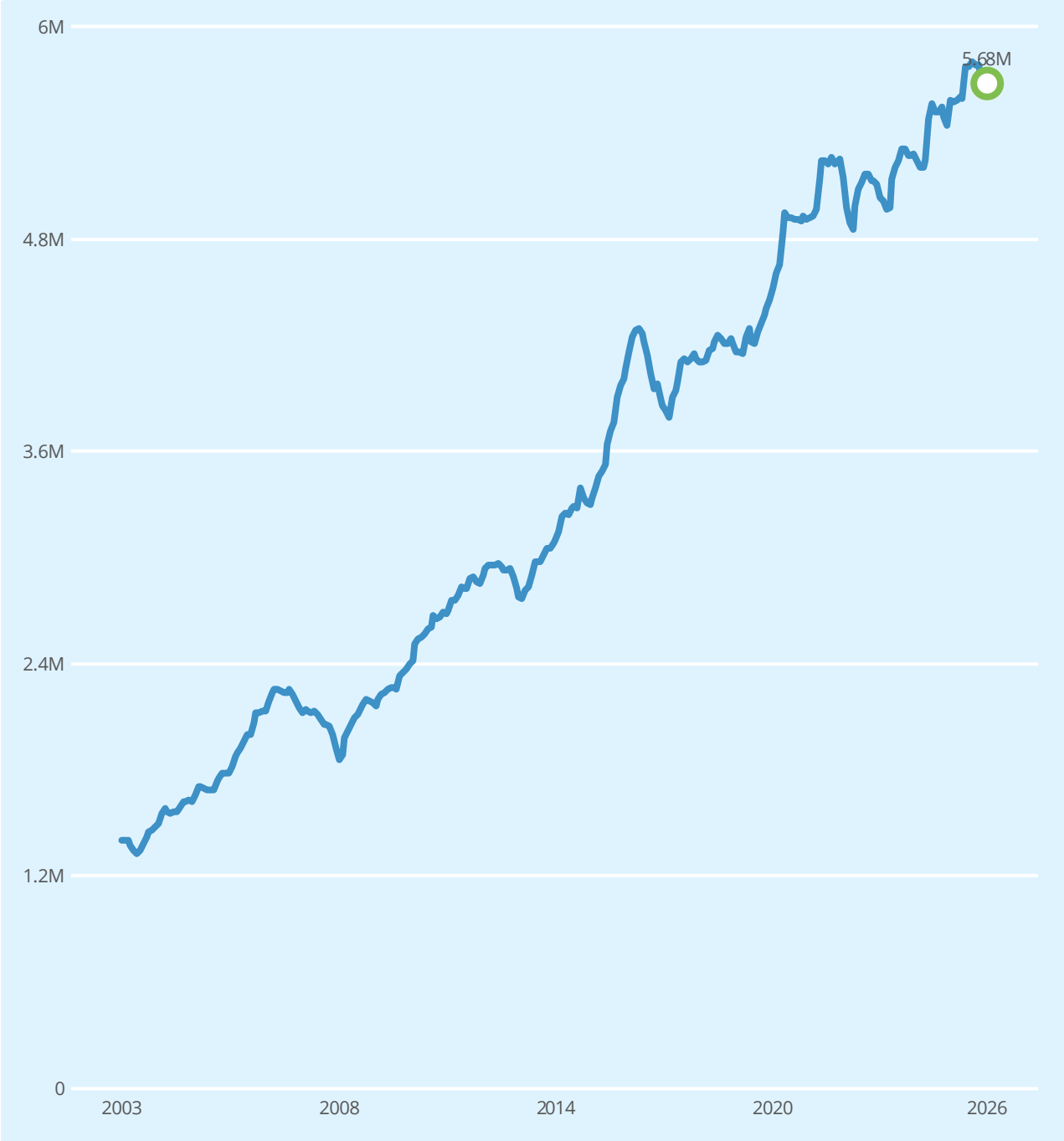
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenkollveien 12 B 65 m²	1974	8. etg	2 sov	27.05.2026	6 500 000	**6 400 000**	189 144	6 589 144	**101 371**
2	Grefsenkollveien 12 A 67 m²	1974	8. etg	2 sov	22.10.2024	5 500 000	**5 300 000**	173 256	5 473 256	**81 690**
3	Grefsenkollveien 12 E 64 m²	1973	7. etg	2 sov	14.05.2025	5 500 000	**5 720 000**	192 624	5 912 624	**92 385**

- Vestvendt balkong på ca. 8 kvm med fantastisk utsikt
- Elektrisk markise på balkongen
- Vinduer og balkong-skyvedør fra 2012
- Romslig stue med store vindusflater og gode lysforhold
- Eikeparkett på gulv og tapetserte veggoverflater
- Eldre kjøkken med gode muligheter for modernisering
- Flislagt bad av eldre
- To soverom med plassbygde skap
- Godt utgangspunkt for å skape et personlig hjem
- Veletablert sameie med flotte fellesområder
- Parkeringsplass

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

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

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6 666 000 Prisantydning i snitt
6 654 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 958 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
93 017 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd
84 811 Grefsenkollveien 12 A
Totalpris 5 682 370

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenkollveien 12A, 0490 OSLO**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335010**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80898037**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **386**	Bruksenhetsnummer **H0814**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 822 kWh**



Grefsenkollveien 12A, 0490 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grefsenkollveien 12A, 0490 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza

Deres ref.: 40260172 Vår ref.: 5487-1-386 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Dietrichs (bo), Aud Gunhild Meling
Leilighetsnummer:	386
Adresse:	Grefsenkollveien 12a, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	386
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4828319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Innbetalingen til fondet startet 01.01.2006.
- Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles på styrekontoret.
- E-postadresse: styrekontor@grefsenterrassehus.no.
- Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret.
- En garasjeplass følger hver seksjon, leie er inkludert i fellesutgiftene.
- Vi gjør oppmerksom på at sameiet har brenselavregning.
- Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember/januar. Selger og kjøper må lese av strømmen ved overtagelse. Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen til gode/skyldig beløp kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi tar forbehold om skyldig beløp for tidligere perioder. Avlesningsskjema ligger på www.grefsenterrassehus.no.
- Vedlikeholdsprosjekter: se vedlikeholdsplan i årsberetningen. Selskapets hjemmesider www.grefsenterrassehus.com
- I forbindelse med visning er det forbudt å offentliggjøre koden av hensyn til sameiets sikkerhet og for å hindre at uvedkommende slipper inn. Eiendomsmeglere som offentliggjør den hemmelige koden på visningsskilt utenfor blokken kan ilegges bot på kr 5 000,-. Dette er hjemlet i styrevedtak av 19. oktober 2006.
- Se innkalling til årsmøtet, hvor det fremkommer informajson om pågående/planlagte prosjekter, og låneopptak i forbindelse med dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	69 414 536,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	6 792 029,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 292,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	893,60	
Markiser	130,00	
Kabel-TV	439,00	
Vedlikeholdsfond	256,87	
Felleskostnader	3 573,00	

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:	389,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 628,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	197 659,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	163 451,26
Kapitalkostnader:	1 152,15

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	18 919,29
Kapitalkostnader:	132,25

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 370,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arnt Egil Andreassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

Forslag til vedtak

Arne Martin Bech er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

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

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

Vesentlige avvik fra budsjett

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

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

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

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

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

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

Arbeidskapital og likviditet

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

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

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

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

• Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

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

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

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

3. Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 7

Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til videre organisering

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Orientering om mulig salg av baktomta

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

eiendommen innen en avtalt periode.

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

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

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

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

• SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)

• SGT2 – Asfalt

• SGT3 – Parkanlegg

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

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

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

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 10

Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

FORESLÅTT LØSNING

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

Differensiert bruk av arealer

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

Prisstruktur

Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

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

- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

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

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

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

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

Håndheving

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

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

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

Vedlegg
4. Skisse-sykkeloblater.jpg

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Markiser i 10 etg.jpg

Sak 12

Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. kostnadsfordeling_romningsluker.jpg

Sak 13

Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 14

Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgkomiteens forslag til nytt styre

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

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

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

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

- Lars Onstad

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

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

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

- Veronica Edland

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

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

- Mika Bendiksby

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

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

- Adrian Sakshaug

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

Styrets årsrapport

Årsrapport – for perioden juni 2025 til mai 2026

Innledning

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

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

Styrearbeid og administrasjon

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

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

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

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

Betongrehabilitering og tvisten med PA Entreprenør

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

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

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

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

Drift, vedlikehold og tekniske tiltak

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

Blant annet har styret arbeidet med:

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

- oppfølging av dører, callinganlegg og tekniske feil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner
I kommende periode vil styret blant annet prioritere:

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557576518339

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

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

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

Arnt Egil Andreassen Ian Terje Gustad Robert Gjerde

Lill-Iren Andersen Lars Onstad

Dokument-ID 09222115557576518339

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL OG ARBEIDSKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

Dokument-ID 09222115557576518339

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-992 013**

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Dokument-ID 09222115557576518339

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

Til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Sameiermøte Grefsen Terrassehus 2026

Forslag Styrehonorar

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

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2025 vært

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

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2026 på

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

K. Kalgraf

Leilighet 215

Oslo 29 april 2026


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

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



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

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

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arnt Egil Andreassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Martin Bech er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

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

☐ For fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

☐ Mot fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

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

☐ Styrets forslag: 502.940,-

☐ Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Orientering om mulig salg av baktomta

Saken tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tvisten med PA Entreprenør

Årsmøtet tar saken til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av medlemmer til valgkomité

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

- [ ] Lars Onstad
- [ ] Robert Gjerde

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Adrian Sakshaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 23:59 og møtet ble avholdt 3. juni 2026, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Arnt Egil Andreassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Martin Bech er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

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

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

Vesentlige avvik fra budsjett

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

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

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

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

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

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

Arbeidskapital og likviditet

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

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

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

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

• Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

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

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

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

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

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **122**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **37**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets forslag: 502.940,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **123**
Antall stemmer for vedtak 2: **20**
Antall blanke stemmer: **37**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar

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

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

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

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

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **119**
Antall stemmer mot saken: **25**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres

innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Einar Flydal og Kjell Kalgraf: Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Styret dokumenter evnt. videre arbeid med timelister og fremmer sak for neste årsmøte om kompensasjon for medgått tid.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **76**
Antall stemmer for vedtak 2: **58**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

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

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

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

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

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

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

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

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

Samlet sett har disse endringene bidratt til en forsvarlig og etter styrets vurdering mer effektiv drift. Styret vurderer at denne organiseringen kan gi en tilfredsstillende servicegrad for beboerne. Der styrekontoret tidligere var åpent 2–4 timer per uke, vil JAS nå være tilgjengelig enten fysisk eller på telefon alle hverdager mellom kl. 06.00 og 14.00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Orientering om mulig salg av baktomta

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tvisten med PA Entreprenør

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

• SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)

• SGT2 – Asfalt

• SGT3 – Parkanlegg

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

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

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

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

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

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

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

Rettsmekling og status

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

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

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

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

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

Veien videre

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

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

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

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

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

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

Differensiert bruk av arealer

- Sykkelboder i garasjeanlegget skal prioriteres for sykler i daglig bruk
- Sykkelbod i bomberom SYD skal prioriteres for el-sykler

- Bomberom NORD benyttes til langtidslagring av sykler som brukes sjeldnere

Prisstruktur
Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

- Sykkelboder ved inngangspartier: kr 360,- per voksensykkel per år/kr. 240 for barnesykler inntil 24" hjul.
- Bomberom SYD: kr. 360,- per elsykkel per år.
- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

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

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

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

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

Håndheving

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

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

Styrets innstilling
Oppdatering 3.juni 2026 om benkeforslaget: Sameiet har i mange år hatt en ordning hvor sykler merkes med lapper for hver sesong. Problemet er at sykler merkes med lapp selv om de ikke blir brukt. I praksis blir disse syklene stående og ta opp plass i bodene. Benkeforslaget er etter styrets syn i realiteten samme "gratis" ordning som i dag. - dvs. at sykler merkes med lapp, uten at de er i bruk. Vi kan derfor ikke se at benkeforslaget ivaretar forslagets opprinnelige intensjon og funksjon.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **90**
Antall stemmer mot saken: **55**
Antall blanke stemmer: **37**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Mia Huitfeldt: Sameiet innfører en ettårig prøveordning med gratis registrerings- og oblatordning for sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og sykkeloppbevaringsområder. Formålet er å sikre bedre kapasitetsutnyttelse, god orden og at sykkelbodene prioriteres for sykler som er i aktiv bruk. Styret gis fullmakt til å utarbeide nødvendige rutiner for registrering, kontroll og håndheving av ordningen. (Se vedlegg for full fremstilling)

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **68**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **37**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Informasjon fra styret etter beboermøtet 03.06.2026:

Juridiske råd innhentet av styret peker mot at Skjøthaugs alternative forslag kan være på juridisk usikker grunn. Styret vil derfor ikke anbefale at man stemmer FOR Skjøthaugs forslag. Dersom Reidars forslag blir vedtatt, må det innhentes en juridisk vurdering for å avgjøre om dette er et gyldig vedtak.

Hvis du er imot etablering av rømningsluker i sin helhet, så anbefales det at man man heller stemmer MOT forslaget i sin helhet.

> **Avstemning i saken:**
> ❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **104**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra Reidar Skjøthaug: Kostnaden for etablering av rømningsluker i 7/8 etg. må dekkes av den enkelte seksjonseier i 7/8 etg., og skal ikke betales etter sameiebrøken. (Fremstillingen er vedlagt)

Antall stemmer for vedtak 1: **55**
Antall stemmer for vedtak 2: **58**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

13. Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Fremmet av: Ane Rostrup Gabrielsen og Peder Brand - seksjon 78

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av medlemmer til valgkomité

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgkomiteens forslag til nytt styre

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Gjerde (112 stemmer)
Lars Onstad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Gjerde
Lars Onstad

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Veronica Edland (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Mika Bendiksby (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Sakshaug (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Sakshaug

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

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

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Hoveddelen består av:

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

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

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

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

4-2 Gjesteparkering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

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

Terrasse/balkong/vestfasade:

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

Terrassemarkiser

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

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.

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

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

Dørklokke/ringetablå:

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

Fargekode for inngangsdør:

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

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

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

Seksjonens tekniske anlegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

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

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9-12 Retningslinjer for valgkomité

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

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

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

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

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

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

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

2. Ferdsel i fellesarealene

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

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

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

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

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

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

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

5. Dyrehold i sameiet

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

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

6. Utlufting fra seksjon

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

7. Vinduer i fellesareal

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

8. Sikkerhet i sameiet

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

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

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

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

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

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

11. Bruk av bodområdet

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

12. Røyking på terrasser

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

13. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

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

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

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

14. Markiser på terrasse og luftebalkong

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

15. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

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

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

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

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

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

16. Forholdet til andre regler og instrukser

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

17. Oppslagstavlene

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

18. Varsling

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

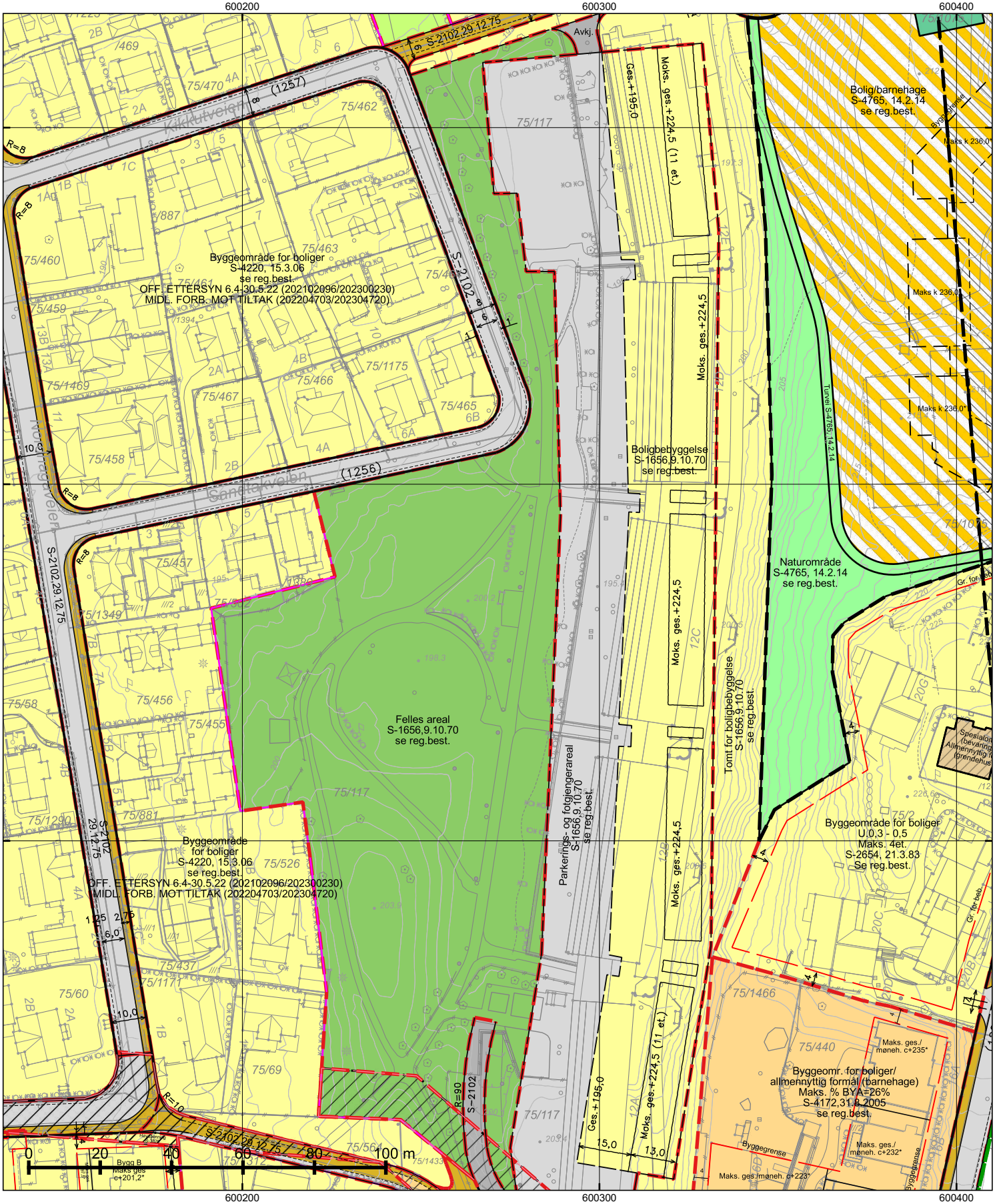
Reguleringskart

– 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: 157176/ 86531947
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

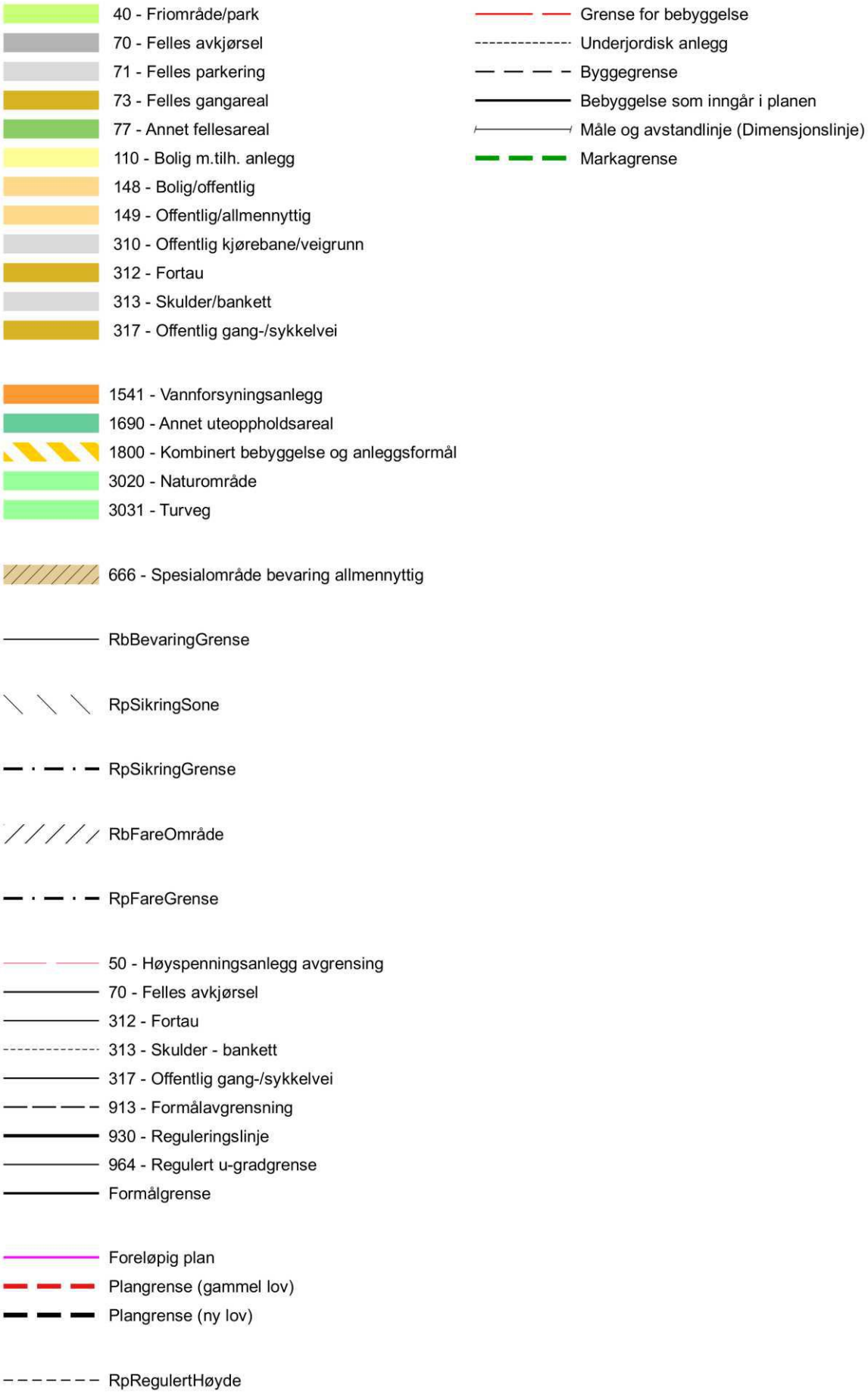
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

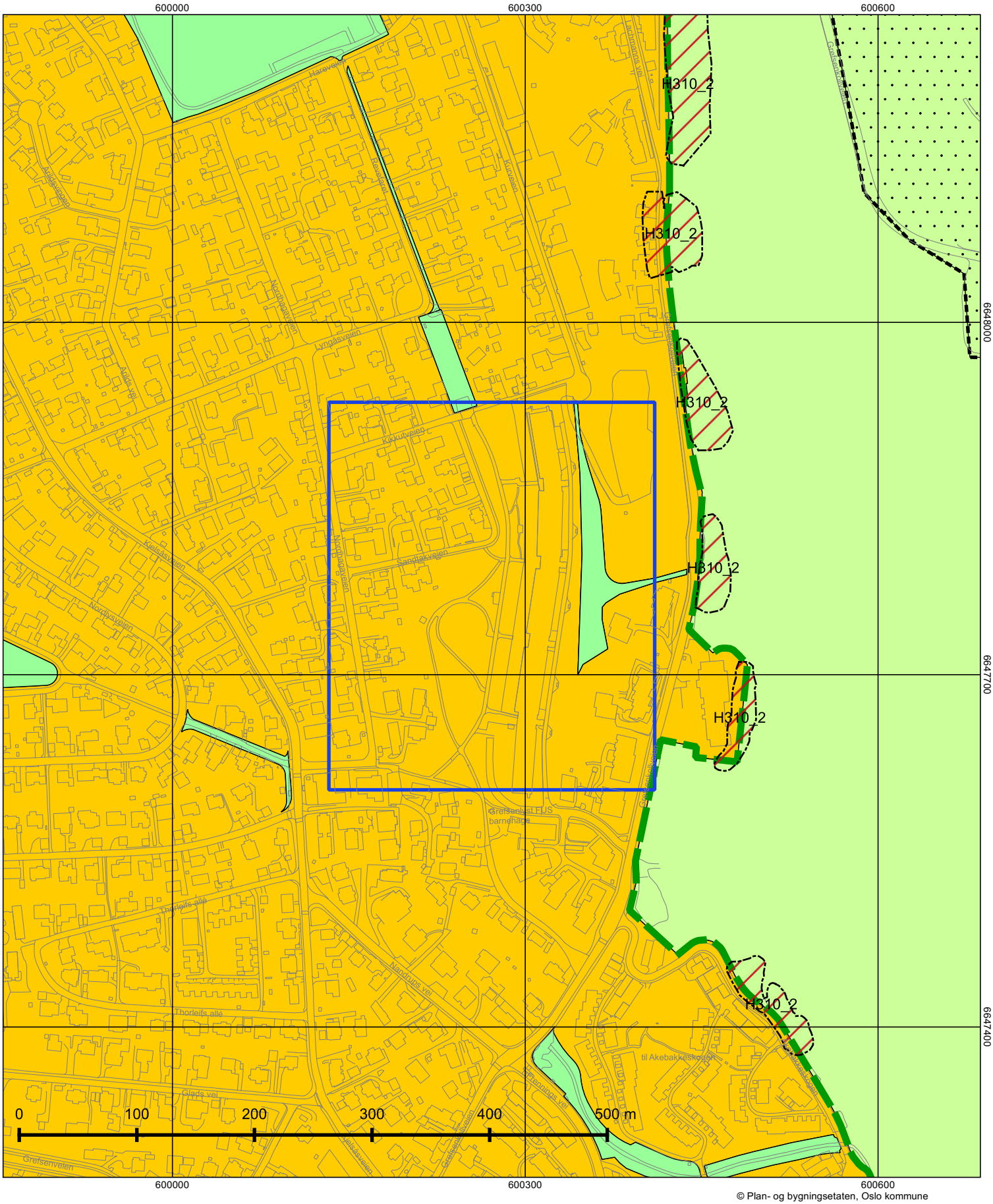
PlottID/Best.nr: 157176/ 86531947
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157176/86531947
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001195

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).

§ 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.

§ 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.

§ 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.

§ 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
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

Oslo

S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 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 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.

Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 12B

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531947
9177879

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20260504 for GREFSENKOLLVEIEN 12B.

GNR. 75 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

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

37107 m²

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

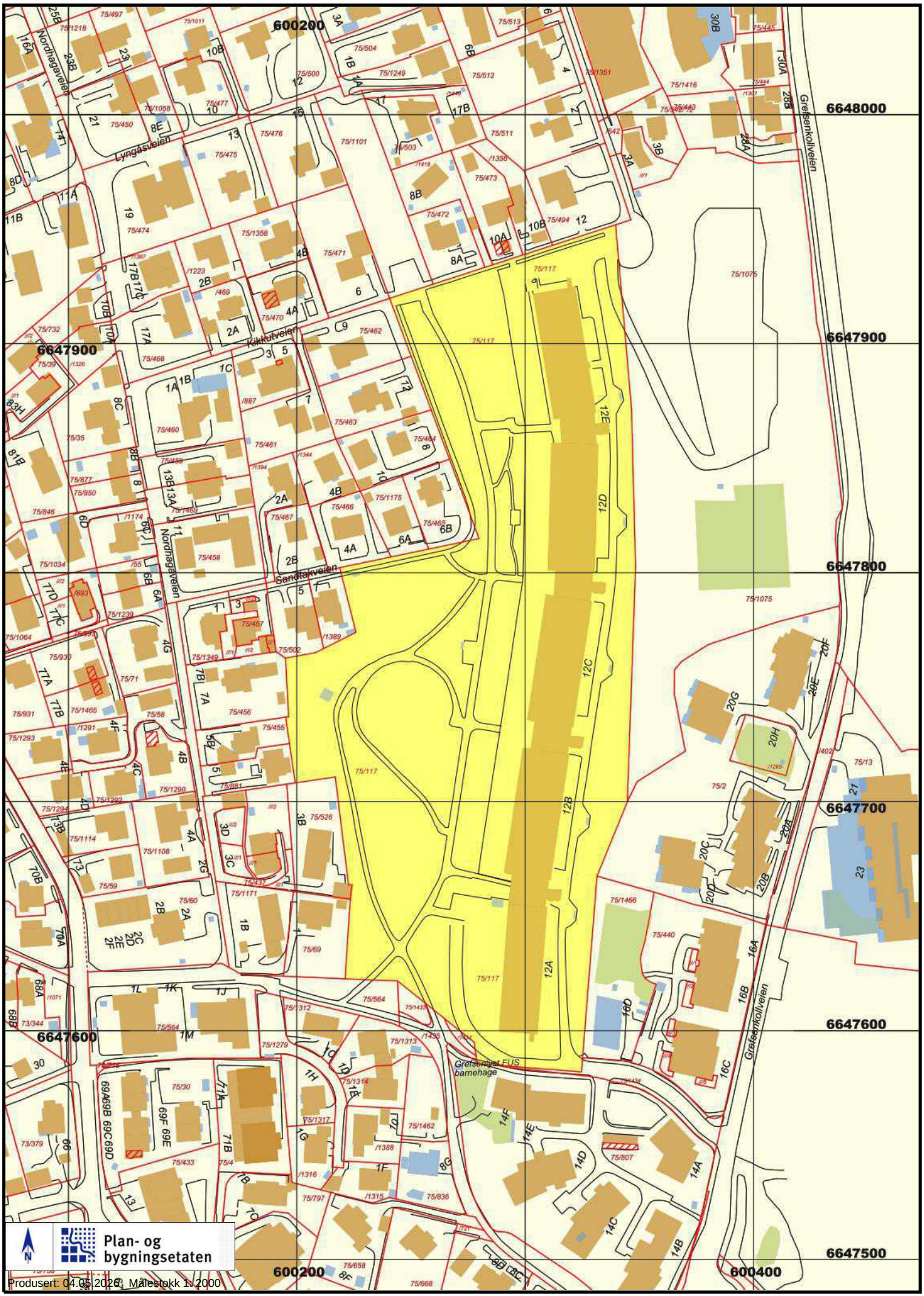
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600200
6648000
6647900
6647800
6647700
6647600
6647500
600400
Nordnagaveien
Lyngåsveien
Kikkutveien
Sandtakveien
Grefsenkollveien
Grefsenhjørnet FUS barnehage
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026, Målestokk 1:2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

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

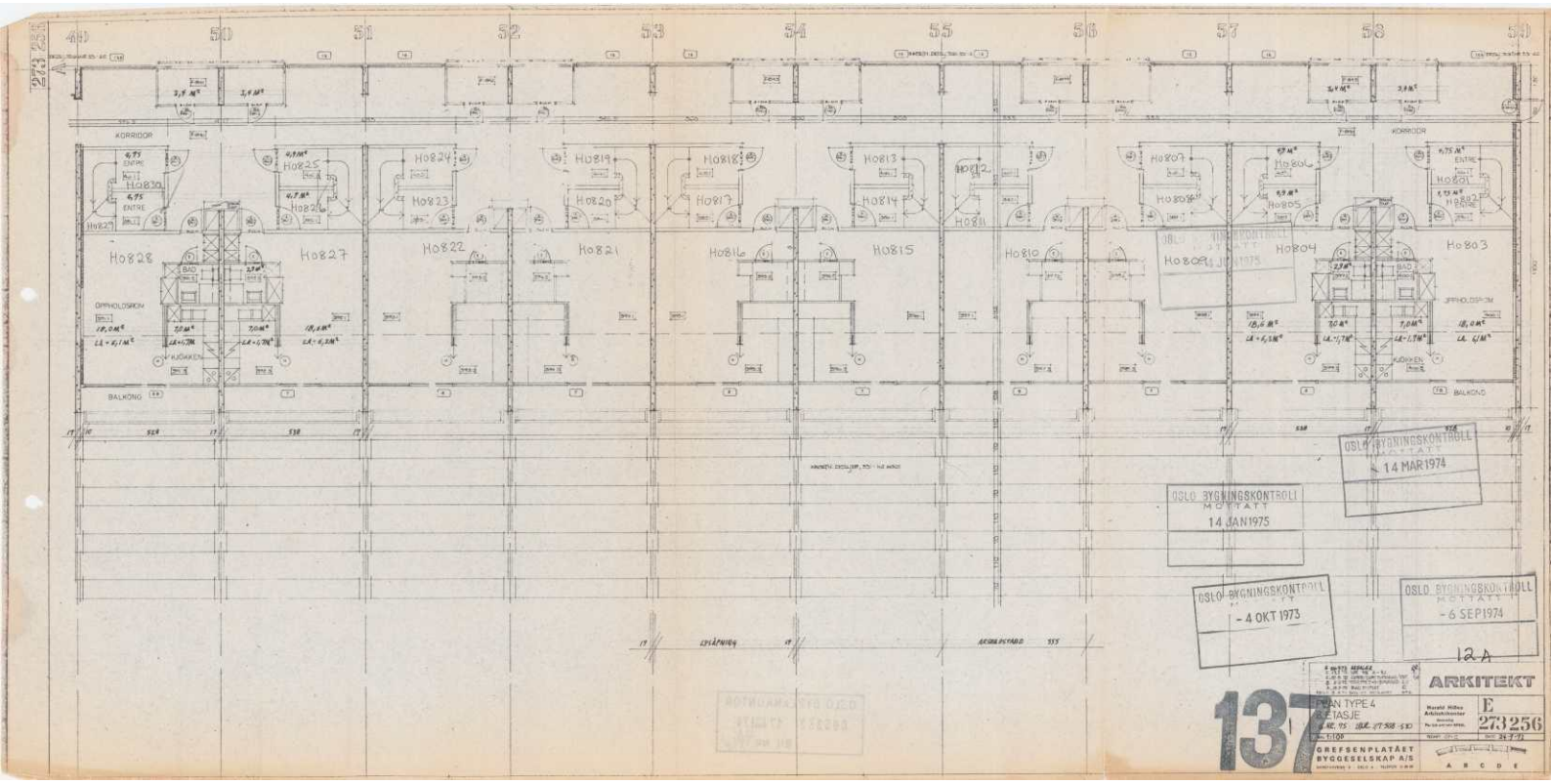
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

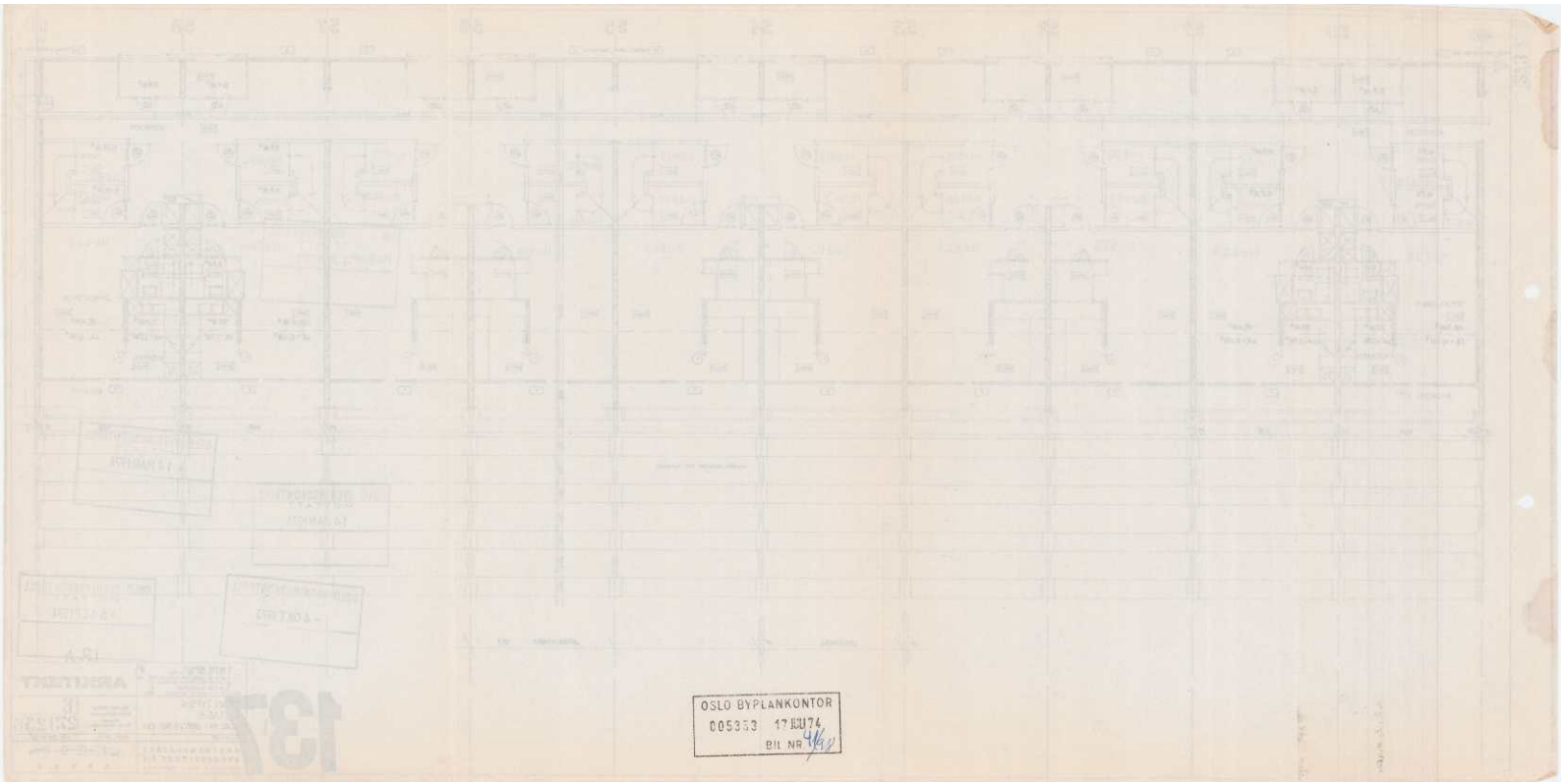
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

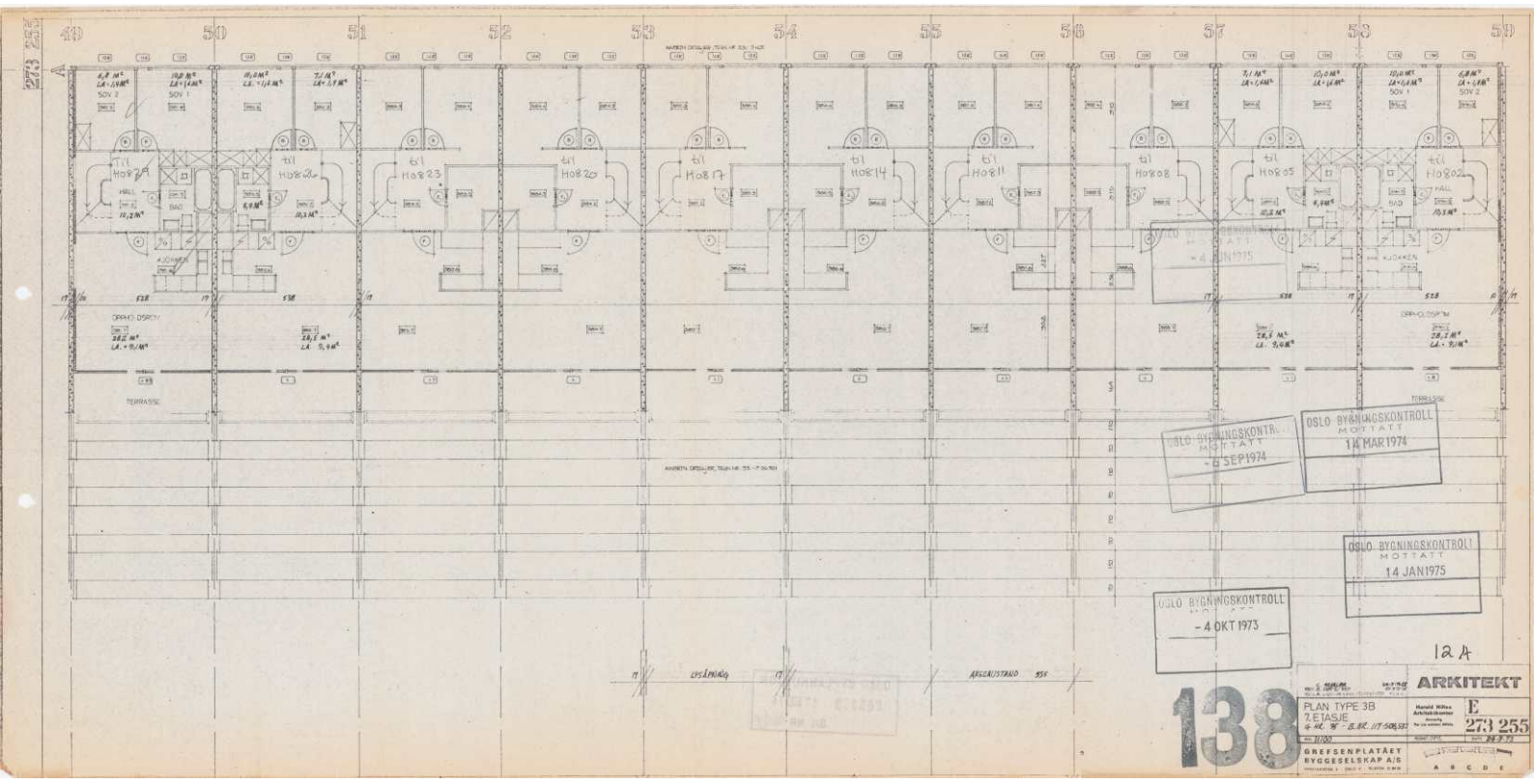
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

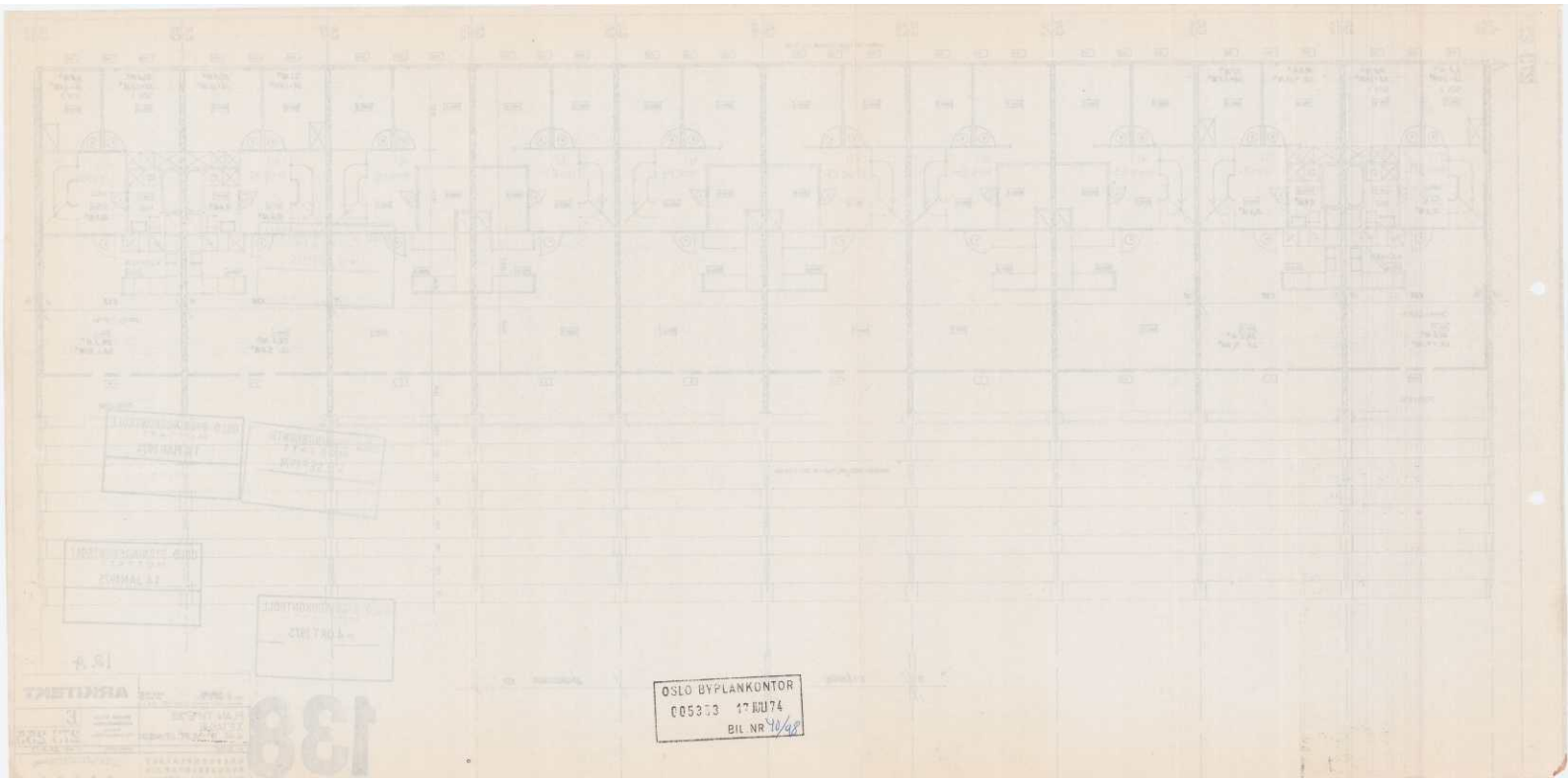
Skj. c-15. ANDVORD. 4000.


KORRIDOR
H0828
H0827
H0822
H0821
H0816
H0815
H0810
H0809
H0804
H0803
BAD
KJØKKEN
BALKONG
OPPHOLDSROM
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
12 A
137
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
ETASJE
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
E 273256



OSLO BYPLANKONTOR
005353 17 JUN 74
BIL NR 4/69


49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
A
H0824
H0823
H0820
H0817
H0814
H0811
H0808
H0805
H0802
SOV 1
SOV 2
HALL
BAD
KJØKKEN
OPPHOLDSROM
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 OKT 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JAN 1975
12 A
138
ARKITEKT
PLAN TYPE 3B
7. ETASJE
GREFSENPLATÅET
BYGGESELSKAP A/S
E
273 255



OSLO BYPLANKONTOR
005373 17 JUN 74
BIL NR 40/48

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Transformatorkiosk nr. 524.3588.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandtakveien 3 E.	Gnr. 75. bnr. 440.	70/3194.

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogt. 1

OSLO 2

Ansvarshavende

GA/GK.
Dato
31. oktober 1973.

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

Forbehold:

Tilsyn med arbeidets utförelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtektens § 140.

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

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

Ski. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 69/3544

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandtakveien 3	Gnr.75, bnr.117	71/1991

Byggherre

Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Sandtakveien 3

OSLO 4

KV/LO

Ansvarshavende

Byggemelder:
Ing.ene Erichsen & Horgen
Hansteensgt. 5

OSLO 2

Dato
26. september 1984

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjon av tilfluktsrom.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 12 A-E	Gnr.75,bnr.117	71/1637

Byggherre

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12

OSLO 4

Anxxxxxxxx
Byggemelder:
Ing.ene Erichsen & Horgen
Hansteensgt. 5

OSLO 2

KV/LJ

Dato
1. august 1980

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

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nye skillevegger og ny utgang

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 12 A	Gnr.75 Bnr.117	77/800

Byggherre

Sameiet Grefsen Terrassehus,
Grefsenkollveien 12 E,

Oslo 4.

GA/MV

Ansvarshavende

Snekkerm. Knut J.Westby,
Torggt. 23,

Oslo 1.

Dato

19. september 1977

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
G. Amundsen

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12B-C

0490 OSLO

Martinsen, Gunnar
Østensjøveien 17

0661 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950043210	96/79308

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. november 1996

Arbeidssted : 075/0117 Grefsenkollveien 12E
Byggherre : Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12B-C, 0490 OSLO
Arbeidets art: KLEDING GAVL - BOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802648-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 20012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811870-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekfirmaet C.F. Møller Norge AS
Pb. 1347 Vika
0113 OSLO

Dato: 07.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713668-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Vidar Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12A	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Læringsverkstedet AS	Adresse:	postboks 215, Jessheim, 2051 JESSHEIM
Søker:	Arkitekfirmaet C.F. Møller Norge AS	Adresse:	Pb. 1347 Vika, 0113 OSLO
Tiltakstype:	Barnehage/-park/fritidshjem	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2011 av:

Hans Vidar Olsen - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder

Kopi til:
Læringsverkstedet AS, postboks 215, Jessheim, 2051 JESSHEIM, hjs@laringsverkstedet.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Østre Aker vei 24
0581 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.09.2023
Steinar Eriksen	202204548 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-D	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12A-D - Fire heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av fire heiser, mottatt 27.09.2023.

Driftstillatelser er gitt til fire heisene i heissaksnummer: 202204446, 202204447, 202204448 og 202204450

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204548			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Heisenes plassering i bygningen			1/10
Heistegning			1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.09.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2025
Knut Folstad	202457961 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen	Søker:	ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av oppføring av markiser mottatt 04.04.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457961			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1N	10.01.2003	1/4
Snitt			1/8
Fasade vest		28.06.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 117 Fnr.: Snr.: 386

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 12 A
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.07.2026 kl. 16.56

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/2284-1/105 27.01.1978	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

Påtegning til hjemmel:

1978/812250-1/105 14.07.1978	EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG GJELDER:
1992/29346-1/105 15.06.1992	EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG GJELDER:

F.NR: 170235 38369
Bestemmelser om særeie iflg.
ektepakt

PENGEHEFTELSER

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

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

1978/2283-1/105 27.01.1978
ERKLÆRING/AVTALE
LIVSVARIG BRUKS- OG /
ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER:
DIETRICHS SIGRID

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1910/108-1/105 06.05.1910
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Byggeforbud på nærmere angitt
avstand
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 117

1917/129-1/105 13.04.1917
SKJØNN
Bestemmelse om veg

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1927/920453-1/105 20.05.1927	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om grustak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1927/214-1/105 10.06.1927	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1927/920454-1/105 02.12.1927	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1928/912178-1/105 26.10.1928	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1929/912238-1/105 20.09.1929	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1968/17816-1/105 18.11.1968	BRUKSRETT Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1970/1127-1/105 22.01.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3328-1/105 19.02.1971	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3950-1/105 01.03.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/12098-1/105 09.07.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1972/11950-1/105 13.07.1972	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1974/11960-1/105 19.06.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1968/990179-1/105 18.11.1968	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 75 bnr. 508 og 530. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1973/3477-377/105 23.02.1973	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 386 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/413 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 413 SEKSJONER EIENDOMMEN SEKSJONERT FØR SEKSJONERINGSLOVEN SEKSJONSBEGJÆRINGEN HAR IKKE OPPGITT NØYAKTIG SAMEIEBRØK SEKSJONENE HAR IDEELLE ANDELER AV FELLESAREAL
2014/621396-1/200 24.07.2014	** RESEKSJONERING Bestemmelse om tilleggsdel Ombytte av parkeringsplasser for snr. 60 og snr. 188

1973/923027-1/105	16.03.1973	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 75 bnr. 1057. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1996/19719-1/105	18.04.1996	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674656/17065274
Bestilling: C3 2021-11-01 (5) 120

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3477	105	23.2.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

3477

23 FEB. 1973

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av eiendom i seksjoner

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.
Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S, adresse advokatene Harald Strøm og Arne Flod, Møllergt. 43, Oslo 1.

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S begjærer med dette vår eiendom gnr. 75, bnr. 117 i Oslo, oppdelt i 413 seksjoner.

Seksjonene er fordelt i henhold til vedlagte liste på tinglysingspapir på 12 sider.

Som vedlegg følger 29 tegninger på tinglysingspapir. Leiligheter/forretningslokaler, boder og parkeringsplasser som eies fysisk er avmerket på tegningene. Resten av bebyggelsen, samt grunnen skal eies i sameie av seksjonseierne.

Oslo, den 22. februar 1973

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Vedlegg

Ren kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GNR. 75, BNR. 117 I OSLO

FORDELINGSLISTE

SEKSJONER

Vedlegg til begjæring av

Seksjon nr,	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn, nr,		Ideell del av fellesrom og grunnen
1	1	100	3		18/6517
2	2	100	3		18/6517
3	3	150	3 og 26		27/6517
4	4	50	3		9/6517
5	5	50	3		9/6517
6	6	50	3		9/6517
7	7	50	3		9/6517
8	8	50	3		9/6517
9	9	30	3		54/65170
10	10	30	3		54/65170
11	11	30	3		54/65170
12	12	220	3 og 26		396/65170
13	13	40	5		72/65170
14	14	20	5		36/65170
15	15	20	5		36/65170
16	16	20	5		36/65170
17	17	20	5		36/65170
18	18	20	5		36/65170
19	19	20	5		36/65170
20	20	20	5		36/65170
21	21	20	5		36/65170
22	22	20	5		36/65170
23	23	20	5		36/65170
24	24	20	5		36/65170
25	25	20	5		36/65170
26	26	20	5		36/65170
27	27	20	5		36/65170
28	28	20	5		36/65170
29	29	20	5		36/65170
30	30	20	5		36/65170
31	31	20	5		36/65170
32	32	25	5		45/65170
33	33	25	5		45/65170

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
34	34	25	5	45/65170
35	35	25	5	45/65170
36	36	25	5	45/65170
37	37	25	5	45/65170
38	38	25	5	45/65170
39	39	25	5	45/65170
40	40	25	5	45/65170
41	41	25	5	45/65170
42	42	25	5	45/65170
43	43	25	5	45/65170
44	44	25	5	45/65170
45	45	25	5	45/65170
46	46	25	5	45/65170
47	47	25	5	45/65170
48	48	25	5	45/65170
49	49	25	5	45/65170
50	50	25	5	45/65170

OSLO BYSKATTEKONTOR * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	
51	51	97,7	9	51	26	1	18	49/17150
52	52	97,7	10	52	26	2	18	49/17150
53	53	97,7	9	53	26	3	18	49/17150
54	54	97,7	10	54	26	4	18	49/17150
55	55	97,7	9	55	26	5	18	49/17150
56	56	97,7	10	56	26	6	18	49/17150
57	57	97,7	9	57	26	7	18	49/17150
58	58	97,7	10	58	26	8	18	49/17150
59	59	97,7	9	59	26	9	18	49/17150
60	60	97,7	10	60	26	10	18	49/17150
61	61	47,6	13	61	26	11	18	12/8575
62	62	47,6	13	62	26	12	18	12/8575
63	63	47,6	13	63	26	13	18	12/8575
64	64	47,6	13	64	26	14	18	12/8575
65	65	47,6	13	65	26	15	18	12/8575

STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
66	66	47,6	13	66	26	16	18	12/8575
67	67	47,6	13	67	26	17	18	12/8575
68	68	47,6	13	68	26	18	18	12/8575
69	69	47,6	13	69	26	19	18	12/8575
70	70	47,6	13	70	26	20	18	12/8575
71	71	138,9	16	71	26	21	18	139/34300
72	72	138,9	15	72	26	22	18	139/34300
73	73	138,9	16	73	26	23	18	139/34300
74	74	138,9	15	74	26	24	18	139/34300
75	75	138,9	16	75	26	25	18	139/34300
76	76	138,9	15	76	26	26	18	139/34300
77	77	138,9	16	77	26	27	18	139/34300
78	78	138,9	15	78	26	28	18	139/34300
79	79	138,9	16	79	26	29	18	139/34300
80	80	138,9	15	80	26	30	18	139/34300
81	81	79,5	11	81	26	31	18	4/1715
82	82	79,5	12	82	26	32	18	4/1715
83	83	79,5	11	83	26	33	18	4/1715
84	84	79,5	12	84	26	34	18	4/1715
85	85	79,5	11	85	26	35	18	4/1715
86	86	79,5	12	86	26	36	18	4/1715
87	87	79,5	11	87	26	37	18	4/1715
88	88	79,5	12	88	26	38	18	4/1715
89	89	79,5	11	89	26	39	18	4/1715
90	90	79,5	12	90	26	40	18	4/1715
91	91	39,9	14	91	26	41	18	2/1715
92	92	39/9	14	92	26	42	18	2/1715
93	93	39,9	14	93	26	43	18	2/1715
94	94	39,9	14	94	26	44	18	2/1715
95	95	39,9	14	95	26	45	18	2/1715
96	96	39,9	14	96	26	46	18	2/1715
97	97	39,9	14	97	26	47	18	2/1715
98	98	39,9	14	98	26	48	18	2/1715
99	99	39,9	14	99	26	49	18	2/1715
100	100	39,9	14	100	26	50	18	2/1715
101	101	138,9	16	101	26	51	18	139/34300
102	102	138,9	15	102	26	52	18	139/34300

STATENS KARTVERK
OSLO SKYLDSKRIVERKEMBETE
AKER DISTRIKT

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
103	103	138,9	16	103	26	53	18	139/34300
104	104	138,9	15	104	26	54	18	139/34300
105	105	138,9	16	105	26	55	18	139/34300
106	106	138,9	15	106	26	56	18	139/34300
107	107	138,9	16	107	26	57	18	139/34300
108	108	138,9	15	108	26	58	18	139/34300
109	109	138,9	16	109	26	59	18	139/34300
110	110	138,9	15	110	26	60	18	139/34300
111	111	62,5	6	111	26	61	18	19/10290
112	112	62,5	6	112	26	62	18	19/10290
113	113	62,5	6	113	26	63	18	19/10290
114	114	62,5	6	114	26	64	18	19/10290
115	115	62,5	6	115	26	65	18	19/10290
116	116	62,5	6	116	26	66	18	19/10290
117	117	62,5	6	117	26	67	18	19/10290
118	118	62,5	6	118	26	68	18	19/10290
119	119	62,5	6	119	26	69	18	19/10290
120	120	62,5	6	120	26	70	18	19/10290
121	121	112,3	7	121	26	71	18	17/5145
122	122	112,3	8	122	26	72	18	17/5145
123	123	112,3	7	123	26	73	18	17/5145
124	124	112,3	8	124	26	74	18	17/5145
125	125	112,3	7	125	26	75	18	17/5145
126	126	112,3	8	126	26	76	18	17/5145
127	127	112,3	7	127	26	77	18	17/5145
128	128	112,3	8	128	26	78	18	17/5145
129	129	112,3	7	129	27	79	18	17/5145
130	130	112,3	8	130	27	80	18	17/5145
131	131	97,7	9	131	27	81	19	49/17150
132	132	97,7	10	132	27	82	19	49/17150
133	133	97,7	9	133	27	83	19	49/17150
134	134	97,7	10	134	27	84	19	49/17150
135	135	97,7	9	135	27	85	19	49/17150
136	136	97,7	10	136	27	86	19	49/17150
137	137	97,7	9	137	27	87	19	49/17150
138	138	97,7	10	138	27	88	19	49/17150
139	139	97,7	9	139	27	89	19	49/17150
140	140	97,7	10	140	27	90	19	49/17150

TINGLYSINGSEMBETE 1150 * OSLO * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
141	141	47,6	13	141	27	91	19	12/8575
142	142	47,6	13	142	27	92	19	12/8575
143	143	47,6	13	143	27	93	19	12/8575
144	144	47,6	13	144	27	94	19	12/8575
145	145	47,6	13	145	27	95	19	12/8575
146	146	47,6	13	146	27	96	19	12/8575
147	147	47,6	13	147	27	97	19	12/8575
148	148	47,6	13	148	27	98	19	12/8575
149	149	47,6	13	149	27	99	19	12/8575
150	150	47,6	13	150	27	100	19	12/8575
151	151	138,9	16	151	27	101	19	139/34300
152	152	138,9	15	152	27	102	19	139/34300
153	153	138,9	16	153	27	103	19	139/34300
154	154	138,9	15	154	27	104	19	139/34300
155	155	138,9	16	155	27	105	19	139/34300
156	156	138,9	15	156	27	106	19	139/34300
157	157	138,9	16	157	27	107	19	139/34300
158	158	138,9	15	158	27	108	19	139/34300
159	159	138,9	16	159	27	109	19	139/34300
160	160	138,9	15	160	27	110	19	139/34300
161	161	79,5	11	161	27	111	19	4/1715
162	162	79,5	12	162	27	112	19	4/1715
163	163	79,5	11	163	27	113	19	4/1715
164	164	79,5	12	164	27	114	19	4/1715
165	165	79,5	11	165	27	115	19	4/1715
166	166	79,5	12	166	27	116	19	4/1715
167	167	79,5	11	167	27	117	19	4/1715
168	168	79,5	12	168	27	118	19	4/1715
169	169	79,5	11	169	27	119	19	4/1715
170	170	79,5	12	170	27	120	19	4/1715
171	171	39,9	14	171	27	121	19	2/1715
172	172	39,9	14	172	27	122	19	2/1715
173	173	39,9	14	173	27	123	19	2/1715
174	174	39,9	14	174	27	124	19	2/1715
175	175	39,9	14	175	27	125	19	2/1715
176	176	39,9	14	176	27	126	19	2/1715
177	177	39,9	14	177	27	127	19	2/1715

STATENS KARTVERK

OSLO * AKER DISTRIKT * EMBETE

Sek-sjon nr,	Seksjonen består av							
	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av fellesrom og grunnen
	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr,	Tegn. nr,	
178	178	39,9	14	178	27	128	19	2/1715
179	179	39,9	14	179	27	129	19	2/1715
180	180	39,9	14	180	27	130	19	2/1715
181	181	138,9	16	181	27	131	19	139/34300
182	182	138,9	15	182	27	132	19	139/34300
183	183	138,9	16	183	27	133	19	139/34300
184	184	138,9	15	184	27	134	19	139/34300
185	185	138,9	16	185	27	135	19	139/34300
186	186	138,9	15	186	27	136	19	139/34300
187	187	138,9	16	187	27	137	19	139/34300
188	188	138,9	15	188	27	138	19	139/34300
189	189	138,9	16	189	27	139	19	139/34300
190	190	138,9	15	190	27	140	19	139/34300
191	191	62,5	6	191	27	141	19	19/10290
192	192	62,5	6	192	27	142	19	19/10290
193	193	62,5	6	193	27	143	19	19/10290
194	194	62,5	6	194	27	144	19	19/10290
195	195	62,5	6	195	27	145	19	19/10290
196	196	62,5	6	196	27	146	19	19/10290
197	197	62,5	6	197	27	147	19	19/10290
198	198	62,5	6	198	27	148	19	19/10290
199	199	62,5	6	199	27	149	19	19/10290
200	200	62,5	6	200	27	150	19	19/10290
201	201	112,3	7	201	27	151	19	17/5145
202	202	112,3	8	202	27	152	19	17/5145
203	203	112,3	7	203	27	153	19	17/5145
204	204	112,3	8	204	27	154	19	17/5145
205	205	112,3	7	205	27	155	19	17/5145
206	206	112,3	8	206	27	156	19	17/5145
207	207	112,3	7	207	27	157	19	17/5145
208	208	112,3	8	208	27	158	19	17/5145
209	209	112,3	7	209	27	159	19	17/5145
210	210	112,3	8	210	27	160	19	17/5145
211	211	97,7	9	211	27	161	20	49/17150
212	212	97,7	10	212	27	162	20	49/17150
213	213	97,7	9	213	27	163	20	49/17150
214	214	97,7	10	214	27	164	20	49/17150
215	215	97,7	9	215	27	165	20	49/17150

STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
216	216	97,7	10	216	27	166	20	49/17150
217	217	97,7	9	217	27	167	20	49/17150
218	218	97,7	10	218	27	168	20	49/17150
219	219	97,7	9	219	27	169	20	49/17150
220	220	97,7	10	220	27	170	20	49/17150
221	221	47,6	13	221	27	171	20	12/8575
222	222	47,6	13	222	27	172	20	12/8575
223	223	47,6	13	223	27	173	20	12/8575
224	224	47,6	13	224	27	174	20	12/8575
225	225	47,6	13	225	27	175	20	12/8575
226	226	47,6	13	226	27	176	20	12/8575
227	227	47,6	13	227	27	177	20	12/8575
228	228	47,6	13	228	27	178	20	12/8575
229	229	47,6	13	229	27	179	20	12/8575
230	230	47,6	13	230	27	180	20	12/8575
231	231	138,9	16	231	27	181	20	139/34300
232	232	138,9	15	232	27	182	20	139/34300
233	233	138,9	16	233	27	183	20	139/34300
234	234	138,9	15	234	27	184	20	139/34300
235	235	138,9	16	235	28	185	20	139/34300
236	236	138,9	15	236	28	186	20	139/34300
237	237	138,9	16	237	28	187	20	139/34300
238	238	138,9	15	238	28	188	20	139/34300
239	239	138,9	16	239	28	189	20	139/34300
240	240	138,9	15	240	28	190	20	139/34300
241	241	79,5	11	241	28	191	20	4/1715
242	242	79,5	12	242	28	192	20	4/1715
243	243	79,5	11	243	28	193	20	4/1715
244	244	79,5	12	244	28	194	20	4/1715
245	245	79,5	11	245	28	195	20	4/1715
246	246	79,5	12	246	28	196	20	4/1715
247	247	79,5	11	247	28	197	20	4/1715
248	248	79,5	12	248	28	198	20	4/1715
249	249	79,5	11	249	28	199	20	4/1715
250	250	79,5	12	250	28	200	20	4/1715
251	251	39,9	14	251	28	201	20	2/1715
252	252	39,9	14	252	28	202	20	2/1715

* AKER DISTRIKT *
STATENS KARTVERK

Sek-	Seksjonen består av:							
sjon	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av
nr,	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	fellesrom og grunnen
253	253	39,9	14	253	28	203	20	2/1715
254	254	39,9	14	254	28	204	20	2/1715
255	255	39,9	14	255	28	205	20	2/1715
256	256	39,9	14	256	28	206	20	2/1715
257	257	39,9	14	257	28	207	20	2/1715
258	258	39,9	14	258	28	208	20	2/1715
259	259	39,9	14	259	28	209	20	2/1715
260	260	39,9	14	260	28	210	20	2/1715
261	261	138,9	16	261	28	211	20	139/34300
262	262	138,9	15	262	28	212	20	139/34300
263	263	138,9	16	263	28	213	20	139/34300
264	264	138,9	15	264	28	214	20	139/34300
265	265	138,9	16	265	28	215	20	139/34300
266	266	138,9	15	266	28	216	20	139/34300
267	267	138,9	16	267	28	217	20	139/34300
268	268	138,9	15	268	28	218	20	139/34300
269	269	138,9	16	269	28	219	20	139/34300
270	270	138,9	15	270	28	220	20	139/34300
271	271	62,5	6	271	28	221	20	19/10290
272	272	62,5	6	272	28	222	20	19/10290
273	273	62,5	6	273	28	223	20	19/10290
274	274	62,5	6	274	28	224	20	19/10290
275	275	62,5	6	275	28	225	20	19/10290
276	276	62,5	6	276	28	226	20	19/10290
277	277	62,5	6	277	28	227	20	19/10290
278	278	62,5	6	278	28	228	20	19/10290
279	279	62,5	6	279	28	229	20	19/10290
280	280	62,5	6	280	28	230	20	19/10290
281	281	112,3	7	281	28	231	20	17/5145
282	282	112,3	8	282	28	232	20	17/5145
283	283	112,3	7	283	28	233	20	17/5145
284	284	112,3	8	284	28	234	20	17/5145
285	285	112,3	7	285	28	235	20	17/5145
286	286	112,3	8	286	28	236	20	17/5145
287	287	112,3	7	287	28	237	20	17/5145
288	288	112,3	8	288	28	238	20	17/5145
289	289	112,3	7	289	28	239	20	17/5145
290	290	112,3	8	290	28	240	20	17/5145

OSLO * AKER DISTRIKT * EREMBETE
STATENS KARTVERK

OSLO ... EMBETE
AKER DISTRIKT

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
291	291	97,7	9	291	28	241	24	49/17150
292	292	97,7	10	292	28	242	24	49/17150
293	293	97,7	9	293	28	243	24	49/17150
294	294	97,7	10	294	28	244	24	49/17150
295	295	97,7	9	295	28	245	24	49/17150
296	296	97,7	10	296	28	246	24	49/17150
297	297	97,7	9	297	28	247	24	49/17150
298	298	97,7	10	298	28	248	24	49/17150
299	299	97,7	9	299	28	249	24	49/17150
300	300	97,7	10	300	28	250	24	49/17150
301	301	47,6	13	301	28	251	24	12/8575
302	302	47,6	13	302	28	252	24	12/8575
303	303	47,6	13	303	28	253	24	12/8575
304	304	47,6	13	304	28	254	24	12/8575
305	305	47,6	13	305	28	255	24	12/8575
306	306	47,6	13	306	28	256	24	12/8575
307	307	47,6	13	307	29	257	24	12/8575
308	308	47,6	13	308	29	258	24	12/8575
309	309	47,6	13	309	29	259	24	12/8575
310	310	47,6	13	310	29	260	24	12/8575
311	311	138,9	16	311	29	261	25	139/34300
312	312	138,9	15	312	29	262	25	139/34300
313	313	138,9	16	313	29	263	25	139/34300
314	314	138,9	15	314	29	264	25	139/34300
315	315	138,9	16	315	29	265	25	139/34300
316	316	138,9	15	316	29	266	25	139/34300
317	317	138,9	16	317	29	267	25	139/34300
318	318	138,9	15	318	29	268	25	139/34300
319	319	138,9	16	319	29	269	25	139/34300
320	320	138,9	15	320	29	270	25	139/34300
321	321	79,5	11	321	29	271	25	4/1715
322	322	79,5	12	322	29	272	25	4/1715
323	323	79,5	11	323	29	273	25	4/1715
324	324	79,5	12	324	29	274	25	4/1715
325	325	79,5	11	325	29	275	25	4/1715
326	326	79,5	12	326	29	276	25	4/1715
327	327	79,5	11	327	29	277	25	4/1715
328	328	79,5	12	328	29	278	25	4/1715

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
329	329	79,5	11	329	29	279	25	4/1715
330	330	79,5	12	330	29	280	25	4/1715
331	331	39,9	14	331	29	281	25	2/1715
332	332	39,9	14	332	29	282	25	2/1715
333	333	39,9	14	333	29	283	25	2/1715
334	334	39,9	14	334	29	284	25	2/1715
335	335	39,9	14	335	29	285	25	2/1715
336	336	39,9	14	336	29	286	25	2/1715
337	337	39,9	14	337	29	287	25	2/1715
338	338	39,9	14	338	29	288	25	2/1715
339	339	39,9	14	339	29	289	25	2/1715
340	340	39,9	14	340	29	290	25	2/1715
341	341	138,9	16	341	29	291	25	139/34300
342	342	138,9	15	342	29	292	25	139/34300
343	343	138,9	16	343	29	293	24	139/34300
344	344	138,9	15	344	29	294	24	139/34300
345	345	138,9	16	345	29	295	24	139/34300
346	346	138,9	15	346	29	296	24	139/34300
347	347	138,9	16	347	29	297	24	139/34300
348	348	138,9	15	348	29	298	24	139/34300
349	349	138,9	16	349	29	299	24	139/34300
350	350	138,9	15	350	29	300	24	139/34300
351	351	97,7	9	351	29	301	24	49/17150
352	352	97,7	10	352	29	302	24	49/17150
353	353	97,7	9	353	29	303	24	49/17150
354	354	97,7	10	354	29	304	24	49/17150
355	355	97,7	9	355	29	305	24	49/17150
356	356	97,7	10	356	29	306	24	49/17150
357	357	97,7	9	357	29	307	24	49/17150
358	358	97,7	10	358	29	308	24	49/17150
359	359	97,7	9	359	29	309	24	49/17150
360	360	97,7	10	360	29	310	24	49/17150
361	361	47,6	13	361	29	311	24	12/8575
362	362	47,6	13	362	29	312	24	12/8575
363	363	47,6	13	363	29	313	25	12/8575
364	364	47,6	13	364	29	314	25	12/8575
365	365	47,6	13	365	29	315	25	12/8575
366	366	47,6	13	366	29	316	25	12/8575

KARTVERK STATENS

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
367	367	47,6	13	367	29	317	25	12/8575
368	368	47,6	13	368	29	318	25	12/8575
369	369	47,6	13	369	29	319	25	12/8575
370	370	47,6	13	370	29	320	25	12/8575
371	371	138,9	16	371	29	321	25	139/34300
372	372	138,9	15	372	29	322	25	139/34300
373	373	138,9	16	373	29	323	25	139/34300
374	374	138,9	15	374	29	324	25	139/34300
375	375	138,9	16	375	29	325	25	139/34300
376	376	138,9	15	376	29	326	25	139/34300
377	377	138,9	16	377	29	327	25	139/34300
378	378	138,9	15	378	29	328	25	139/34300
379	379	138,9	16	379	29	329	25	139/34300
380	380	138,9	15	380	29	330	25	139/34300
381	381	79,5	11	381	29	331	25	4/1715
382	382	79,5	12	382	29	332	25	4/1715
383	383	79,5	11	383	29	333	25	4/1715
384	384	79,5	12	384	29	334	25	4/1715
385	385	79,5	11	385	29	335	25	4/1715
386	386	79,5	12	386	29	336	25	4/1715
387	387	79,5	11	387	29	337	25	4/1715
388	388	79,5	12	388	29	338	25	4/1715
389	389	79,5	11	389	29	339	25	4/1715
390	390	79,5	12	390	29	340	25	4/1715
391	391	39,9	14	391	29	341	25	2/1715
392	392	39,9	14	392	29	342	25	2/1715
393	393	39,9	14	393	29	343	25	2/1715
394	394	39,9	14	394	29	344	25	2/1715
395	395	39,9	14	395	29	345	25	2/1715
396	396	39,9	14	396	29	346	25	2/1715
397	397	39,9	14	397	29	347	25	2/1715
398	398	39,9	14	398	29	348	25	2/1715
399	399	39,9	14	399	29	349	25	2/1715
400	400	39,9	14	400	29	350	25	2/1715
401	401	138,9	16	401	29	351	25	139/34300
402	402	138,9	15	402	29	352	25	139/34300
403	403	138,9	16	403	29	353	25	139/34300

STATENS KARTVERK

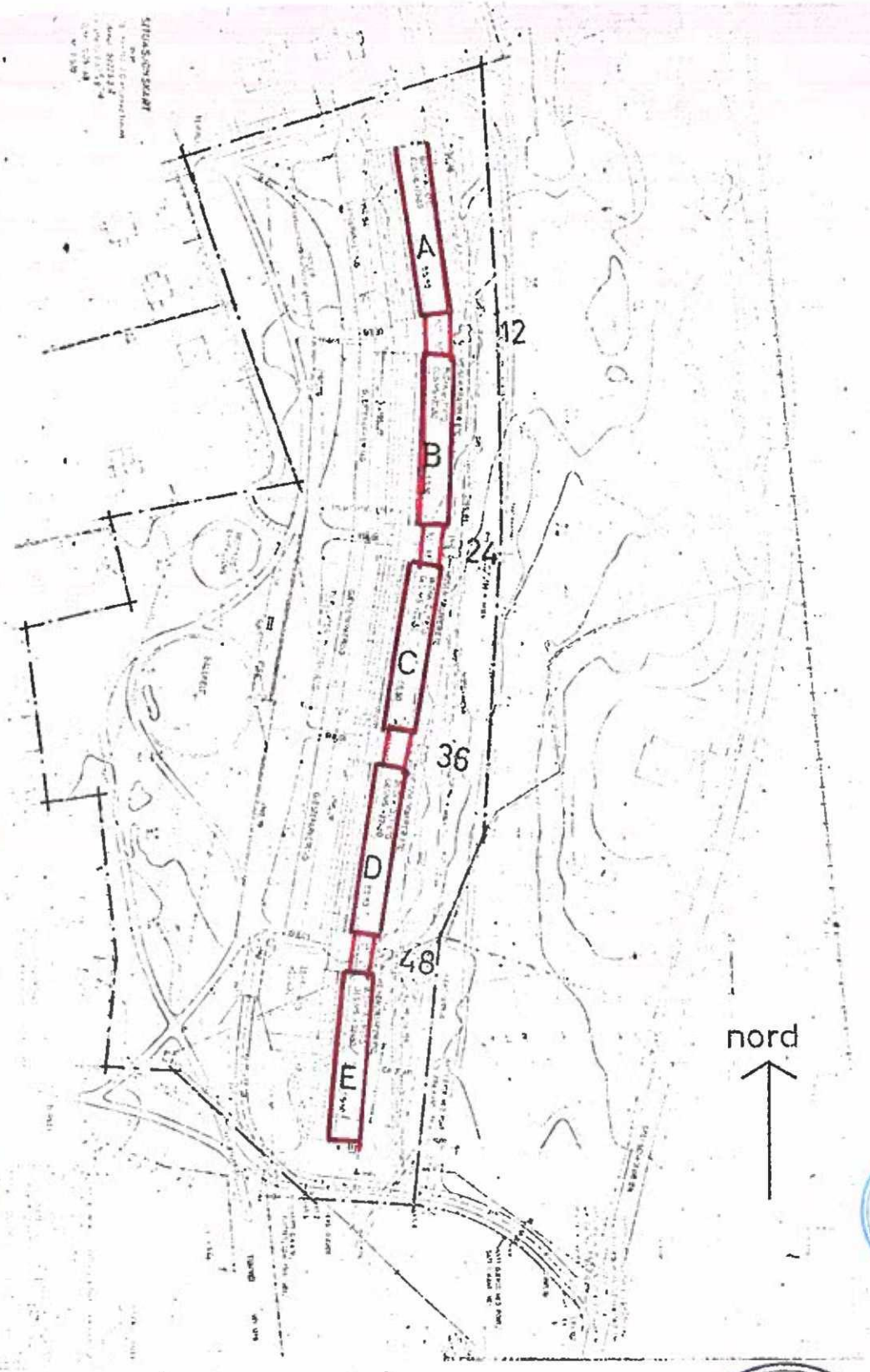
Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
404	404	138,9	15	404	29	354	25	139/34300
405	405	138,9	16	405	29	355	25	139/34300
406	406	138,9	15	406	29	356	25	139/34300
407	407	138,9	16	407	29	357	25	139/34300
408	408	138,9	15	408	29	358	25	139/34300
409	409	138,9	16	409	29	359	25	139/34300
410	410	138,9	15	410	29	360	25	139/34300

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	
411	411	25	5	45/65170
412	412	30	4	54/65170
413	413	60	4	108/65170

Samlet	413	413			360		360		343/343

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

STATENS KARTVERK



GRETSETH TERRASSEHUS
SITUASJONSKART
OSLO 25-1-73, MÅL 1:2000

Harald Hilles
Arkitektkontor

LOKALENES/LEILIGHETENES PLASSERING I BEBYGGELSEN

(2)

A

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

13 - 50 og 411 - 413
1 - 12

B

181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120

C

261	262	263	264	265	266	267	268	269	270
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

D

341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290
271	272	273	274	275	276	277	278	279	280

E

391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
VERSJONSNUMMERERING FOR LEILIGHETENE

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25.1.73

GREFSEN TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG., BLOKK A
OSLO, 25-1-73, M/L 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 12
OSLO 25-1-72. MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

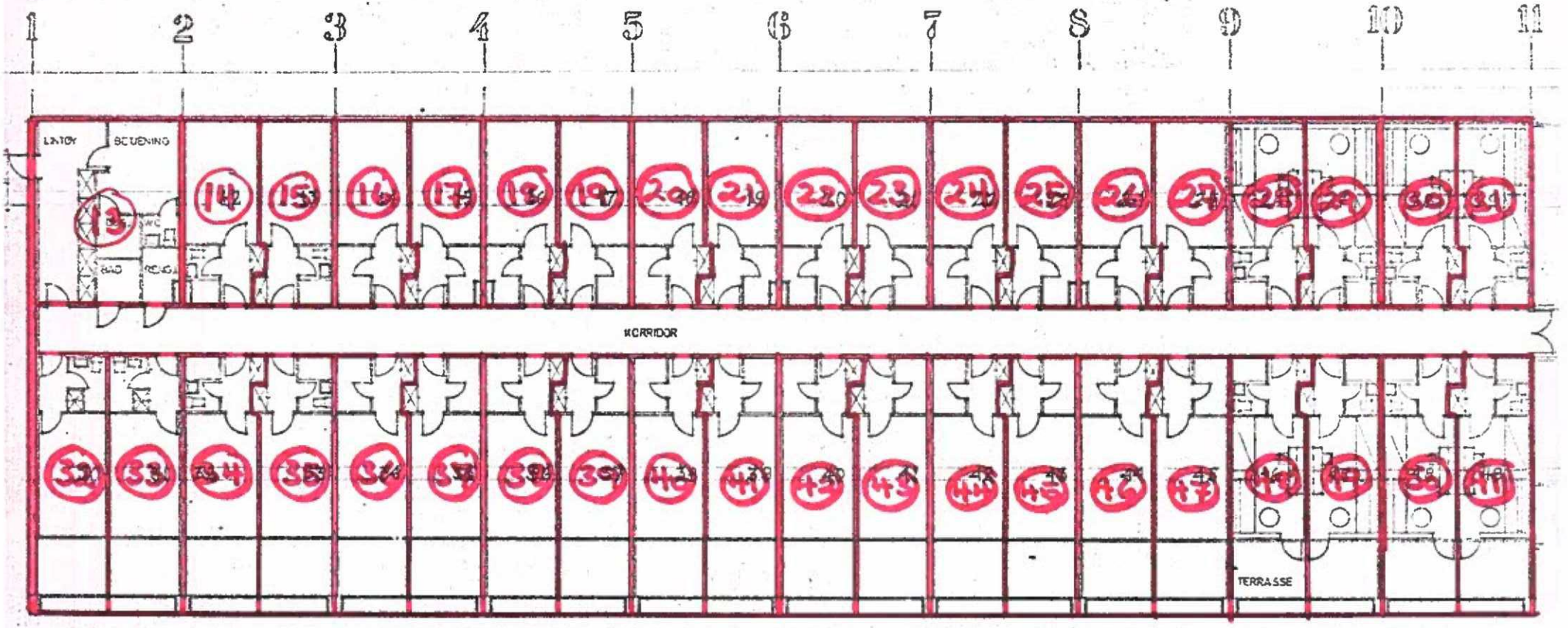
STATENS KARTVERK

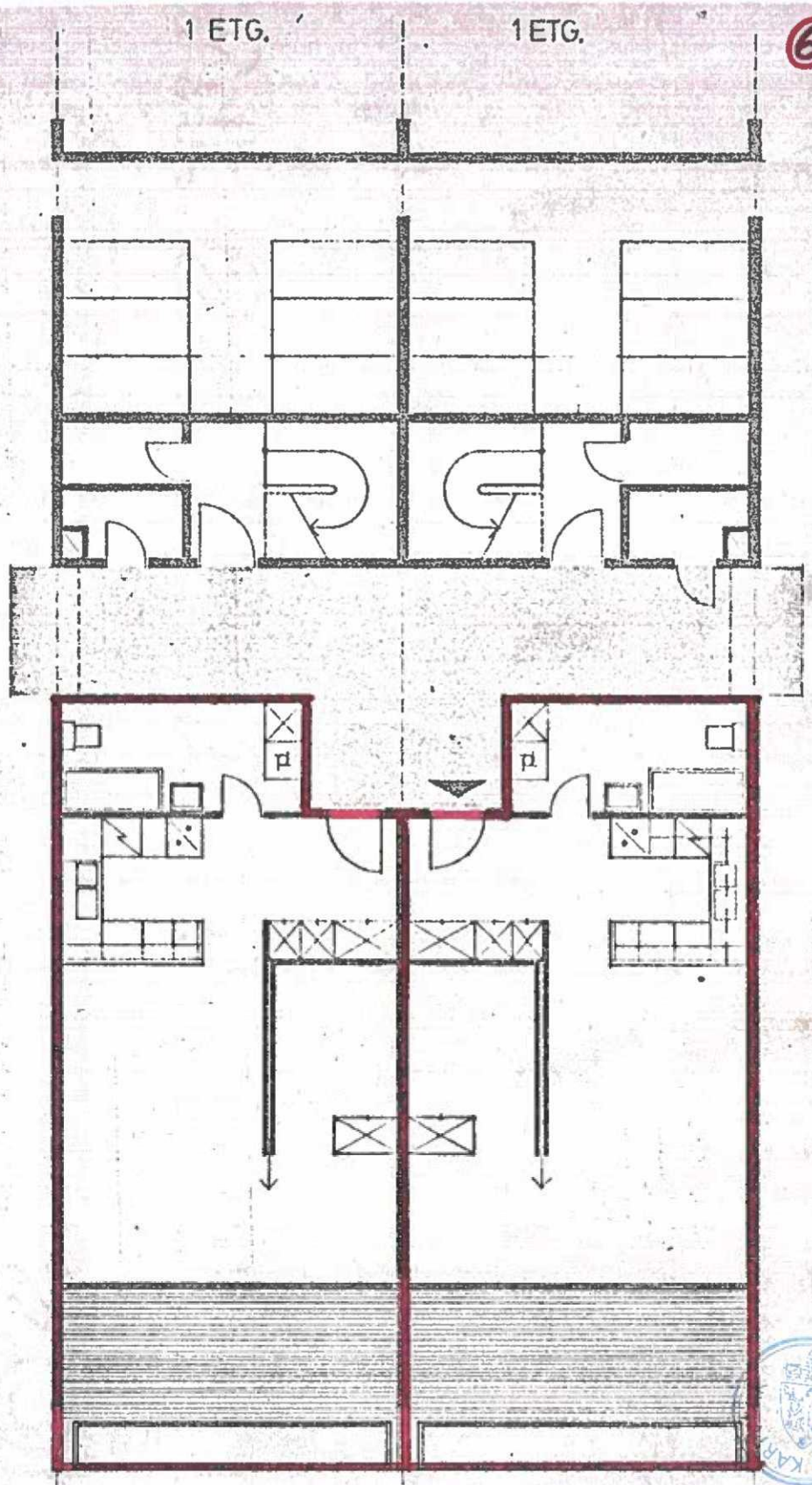
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

STATENS KARTVERK
OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 - 2 ETG.
BLOKK A
OSLO, 25.1.73
MÅL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor





6

LEILIGHET NR: 112, 114, 116, 118, 120, 192, 194, 196, 198, 200, 272, 274, 276, 278, 280.

111, 113, 115, 117, 119, 191, 193, 195, 197, 199, 271, 273, 275, 277, 279.

OSLO BYSKRIVERAMBETE * AKER DISTRIKT *

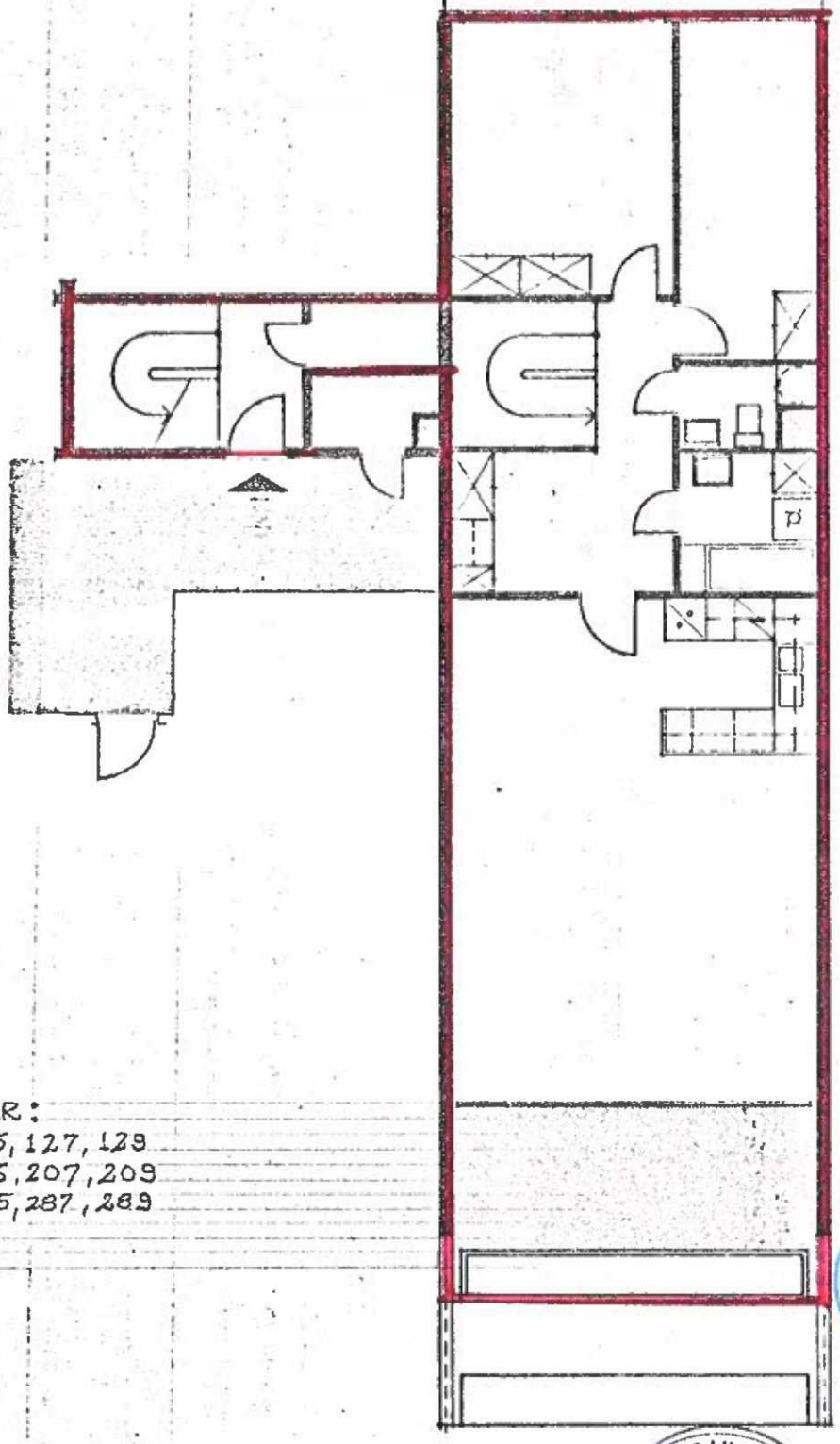
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 1
OSLO, 25·1·73, MRL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

1 ETG.

2 ETG.

7



LEILIGHET NR:
121, 123, 125, 127, 129
201, 203, 205, 207, 209
281, 283, 285, 287, 289

STATENS KARTVERK

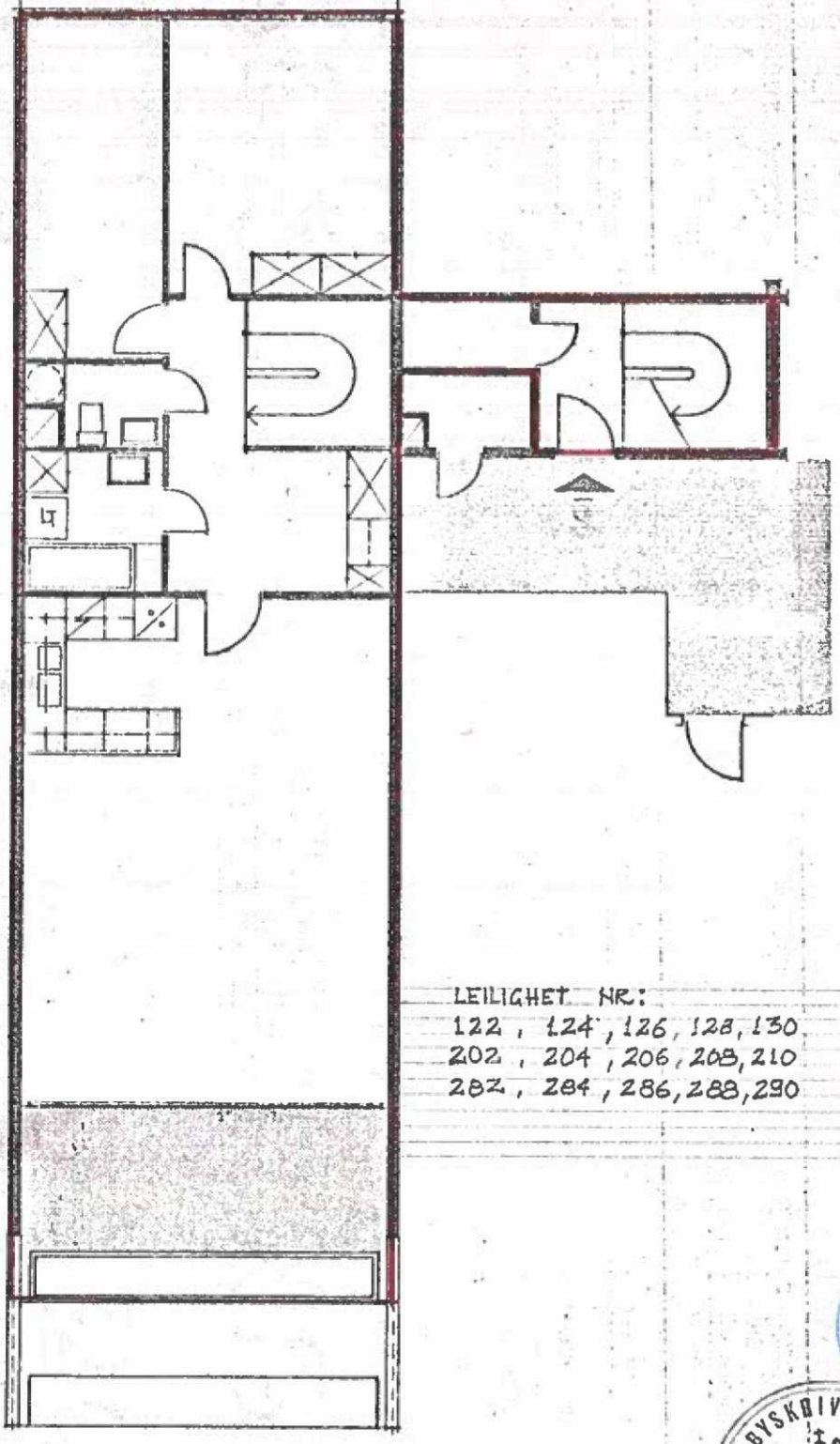
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2
OSLO, 25-1-73 · MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

2 ETG. 1 ETG.

8



LEILIGHET NR:
122 , 124 , 126, 128, 130
202 , 204 , 206, 208, 210
282 , 284 , 286, 288, 290

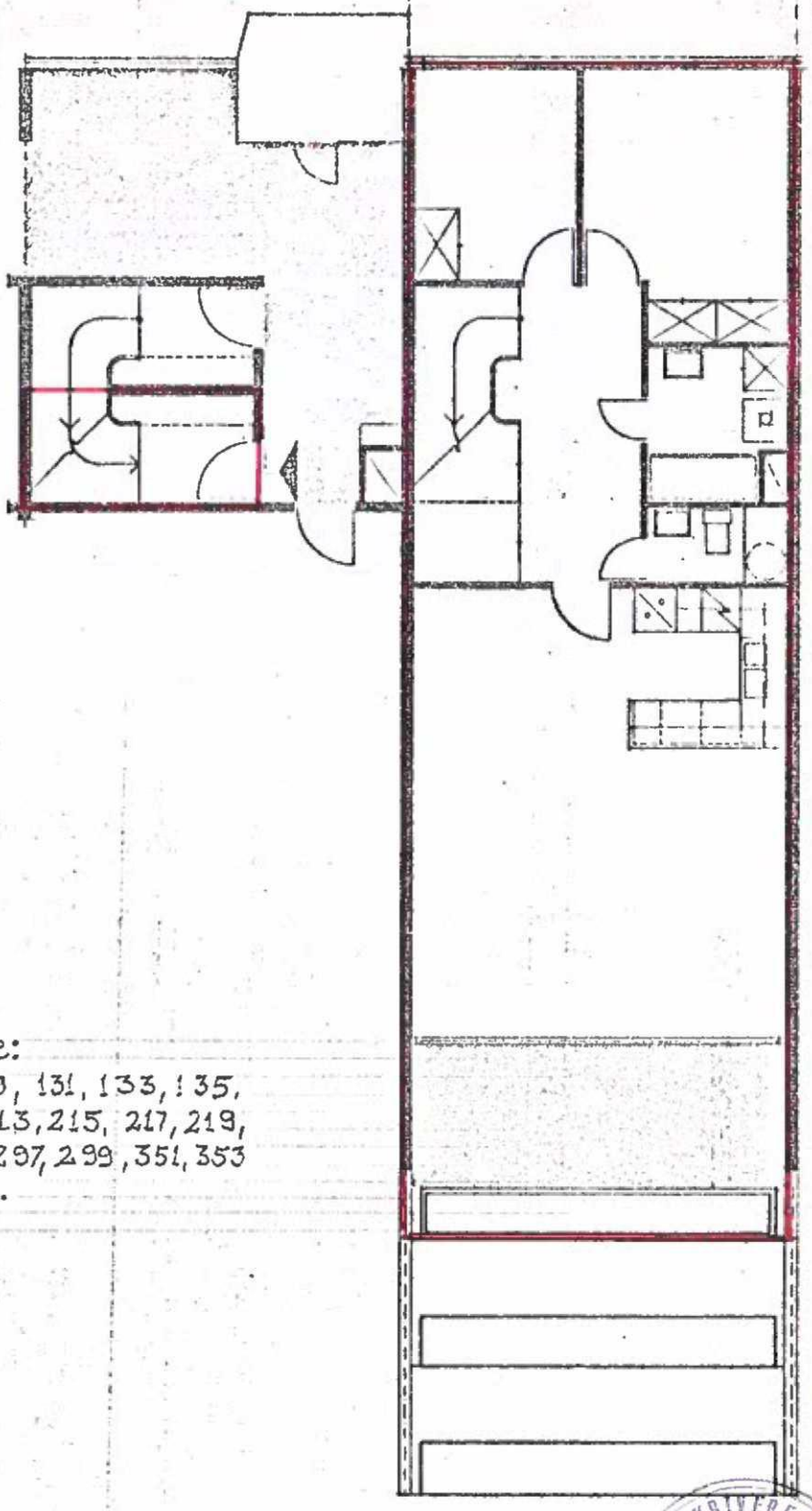
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2.
SPEILVENDT. MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25 / 1 - 73

4 ETG. 3 ETG.



LEILIGHET NR:
51, 53, 55, 57, 59, 131, 133, 135,
137, 139, 211, 213, 215, 217, 219,
291, 293, 295, 297, 299, 351, 353
355, 357, 359.

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

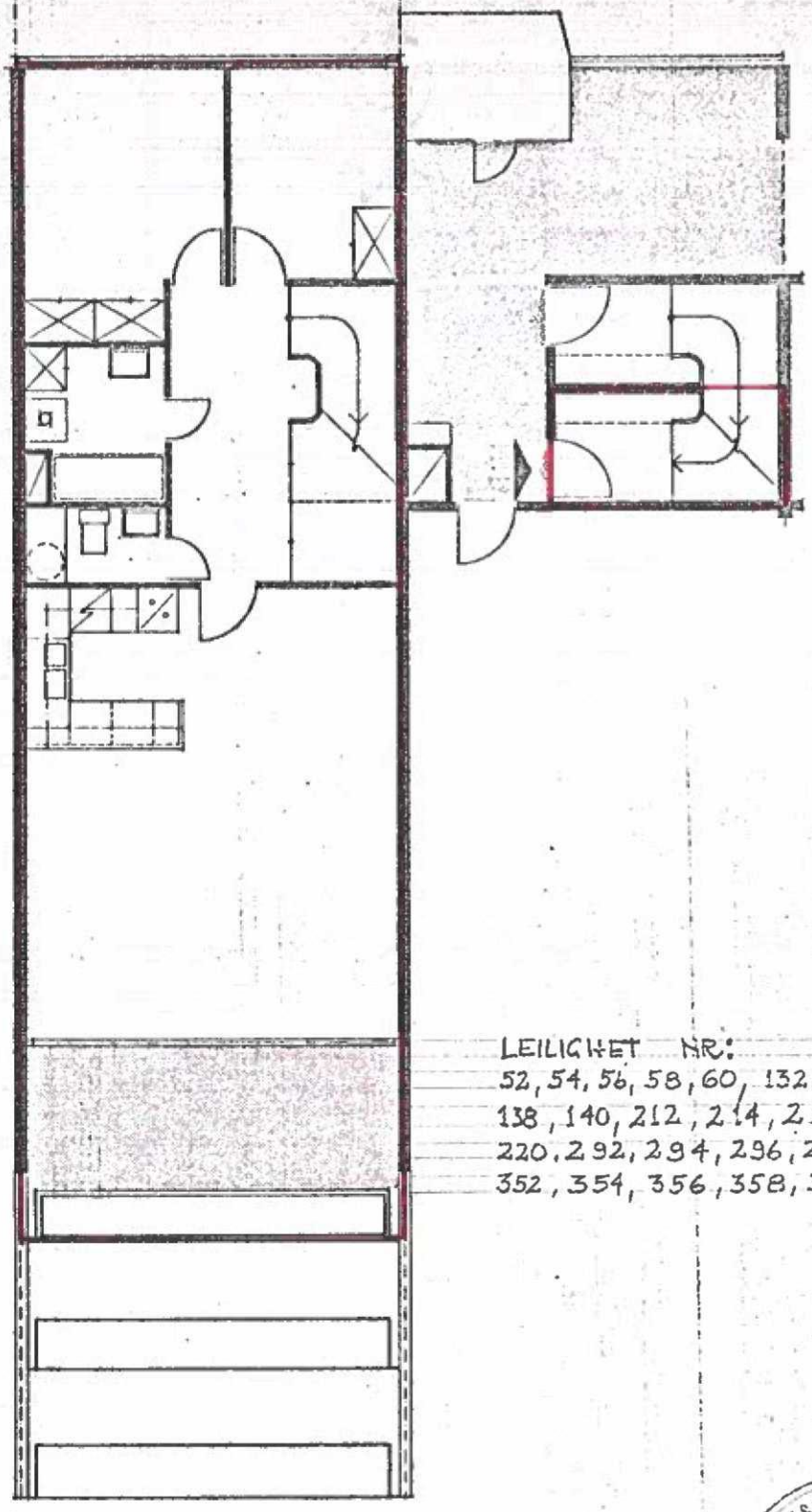
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
OSLO 25·1·73 · MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

10

3 ETG.

4 ETG.



LEILIGHET NR:
52, 54, 56, 58, 60, 132, 134, 136,
138, 140, 212, 214, 216, 218,
220. 292, 294, 296, 298, 300,
352, 354, 356, 358, 360.

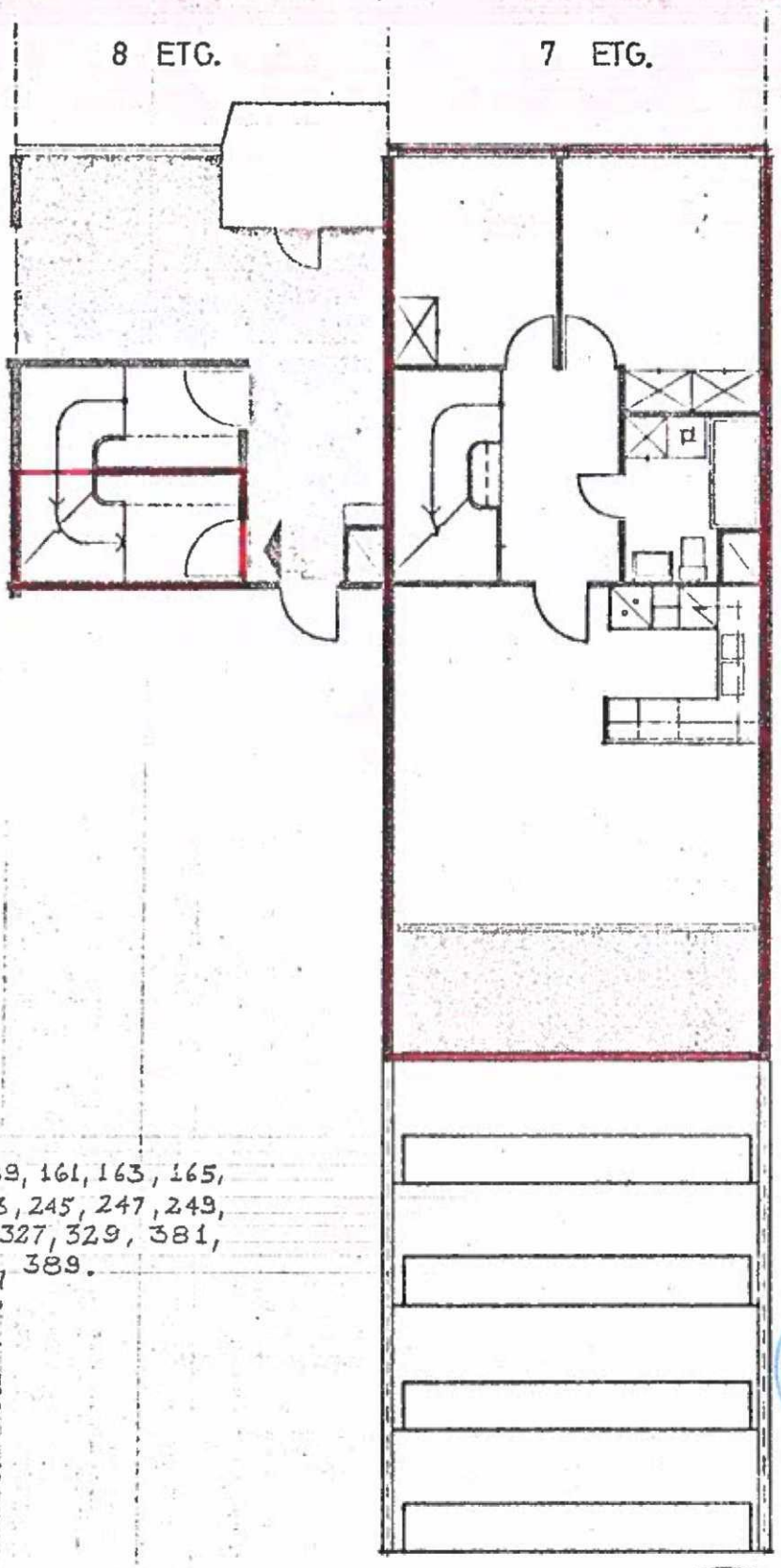
STATENS KARTVERK

OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
SPEILVENDT. MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

11



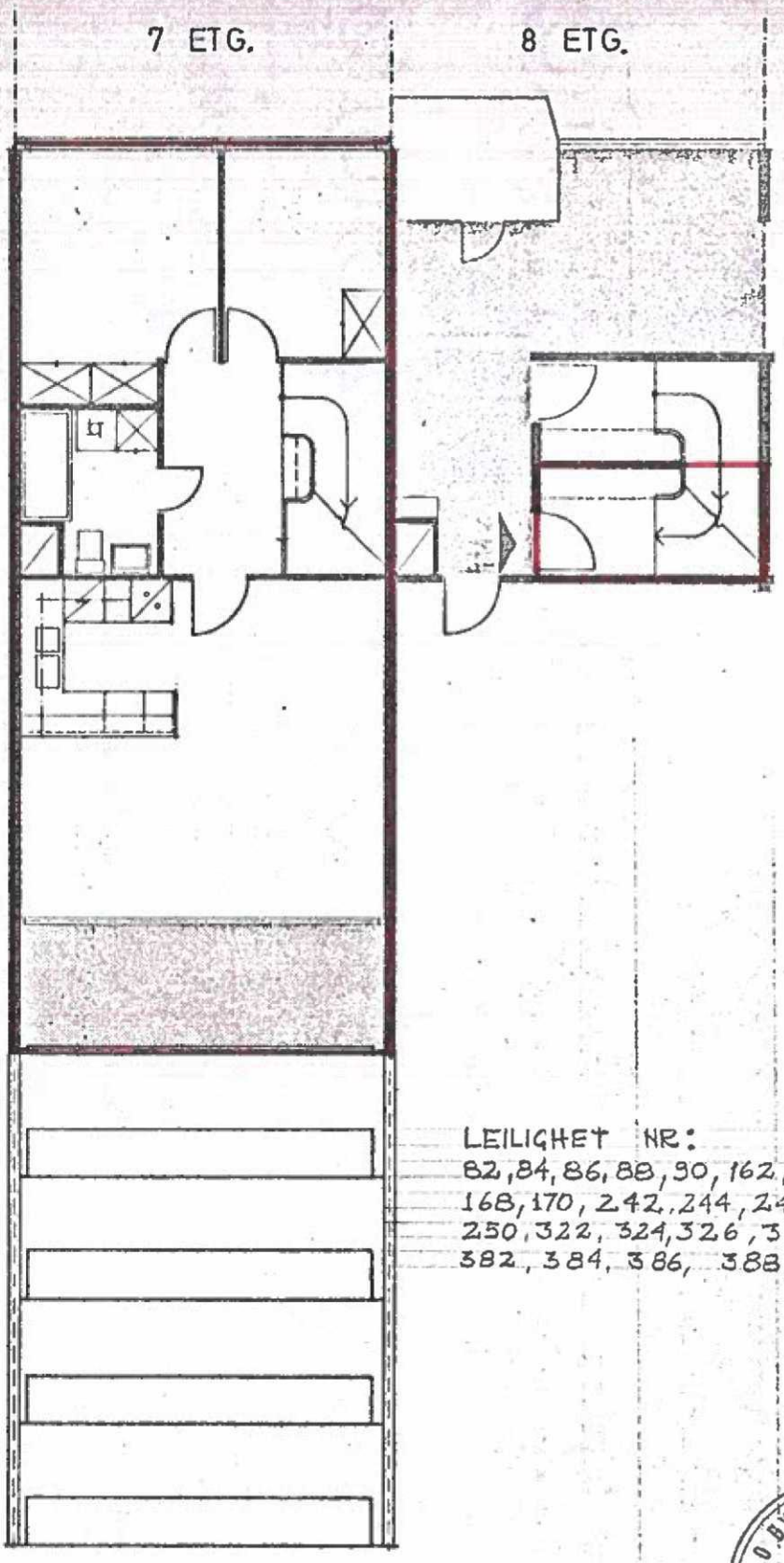
LEILIGHET NR:
81, 83, 85, 87, 89, 161, 163, 165,
167, 169, 241, 243, 245, 247, 249,
321, 323, 325, 327, 329, 381,
383, 385, 387, 389.

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
OSLO, 25·1·73 · MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

12



LEILIGHET NR:
82, 84, 86, 88, 90, 162, 164, 166,
168, 170, 242, 244, 246, 248,
250, 322, 324, 326, 328, 330,
382, 384, 386, 388, 390.

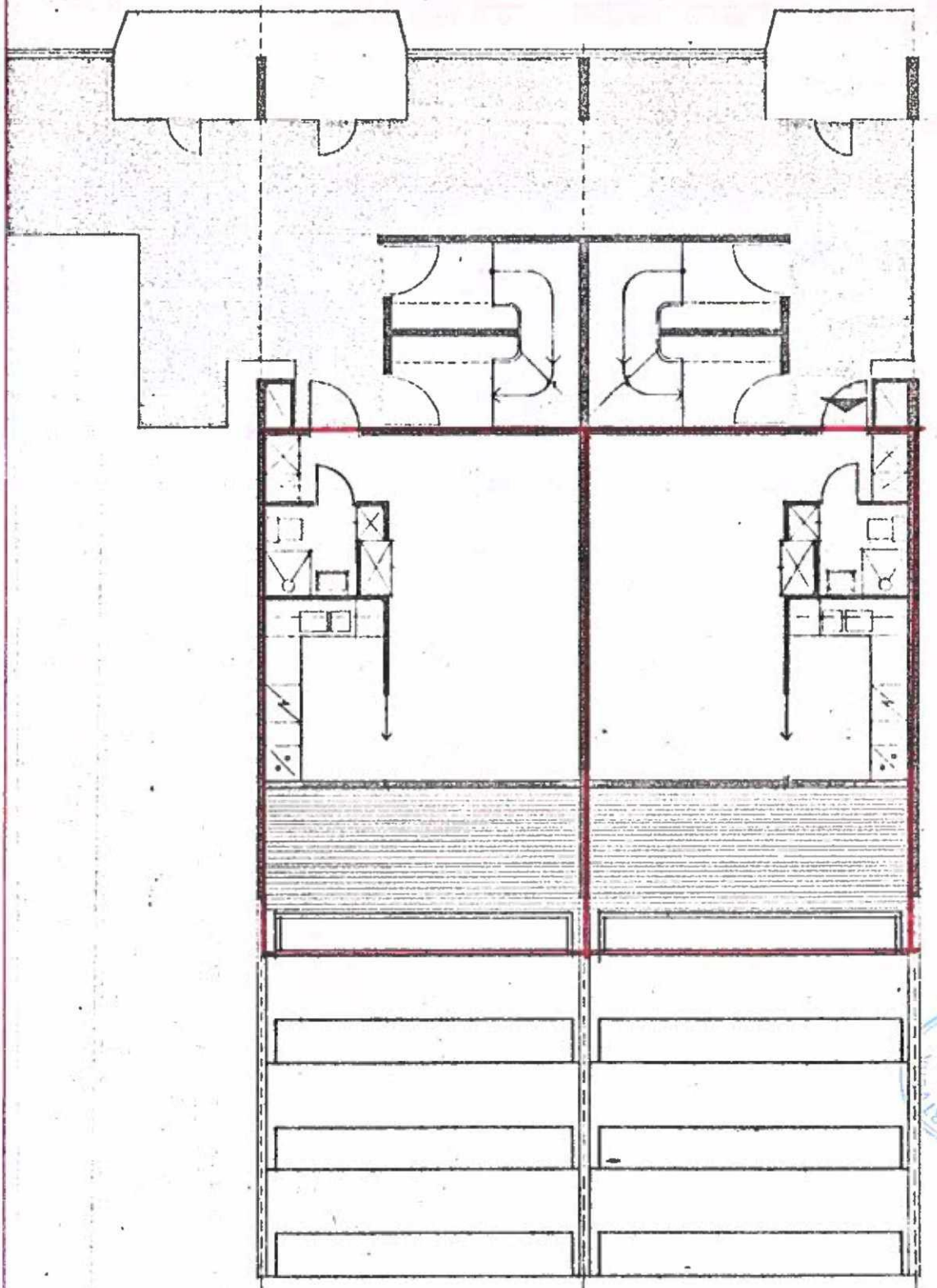
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
SPEILVENDT, MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

13



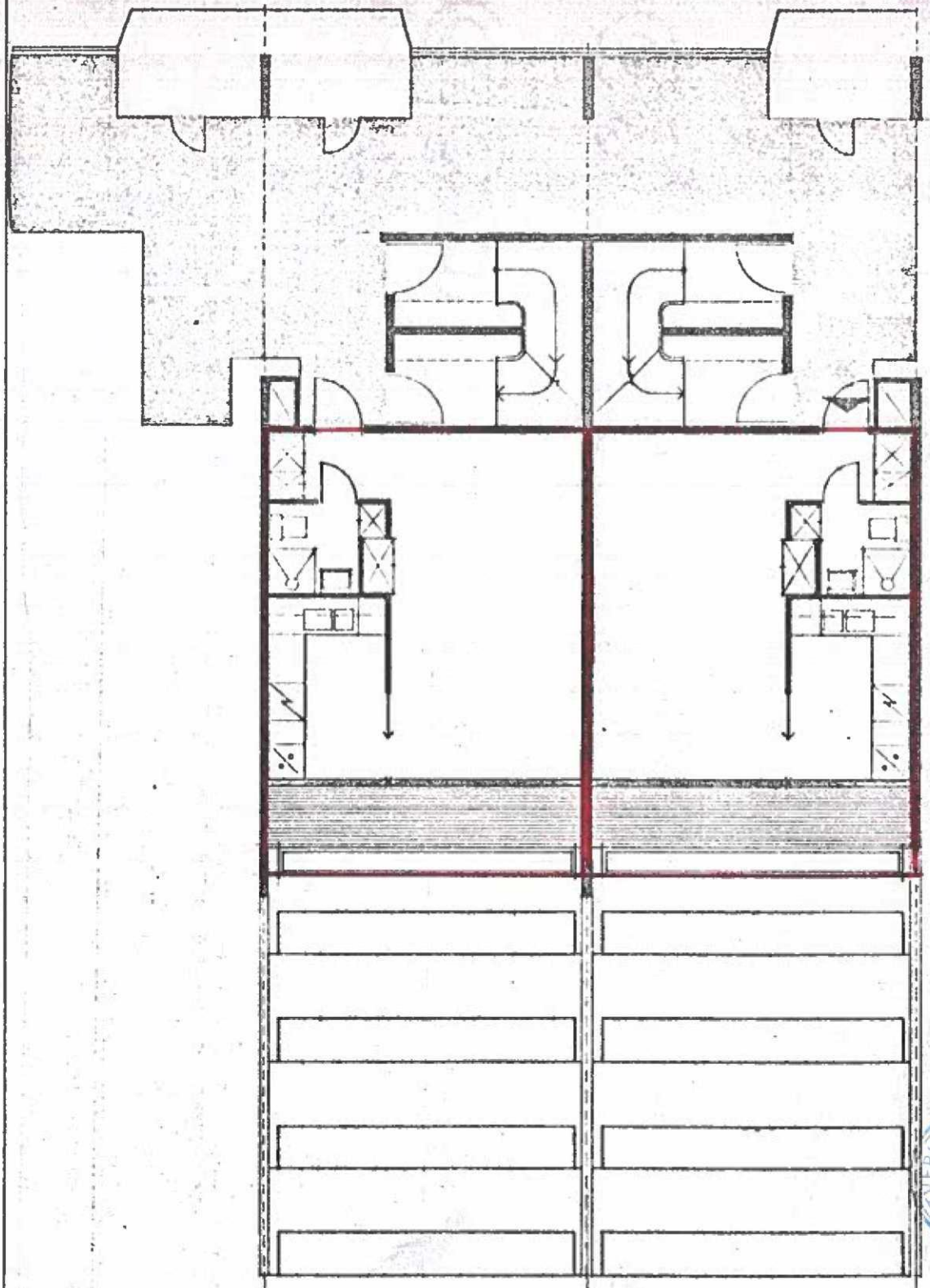
LEILIGHET NR:	62, 64, 66, 68, 70	61, 63, 65, 67, 69
	142, 144, 146, 148, 150	141, 143, 145, 147, 149
	222, 224, 226, 228, 230	221, 223, 225, 227, 229
	302, 304, 306, 308, 310	301, 303, 305, 307, 309
	362, 364, 366, 368, 370	361, 363 365 367 369

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
4. ETG. M 1:100

Harald Hilles Arkitektkontor
OSLO 25·1·73

STATENS KARTVERK
OSLO KARTKONTOR

14



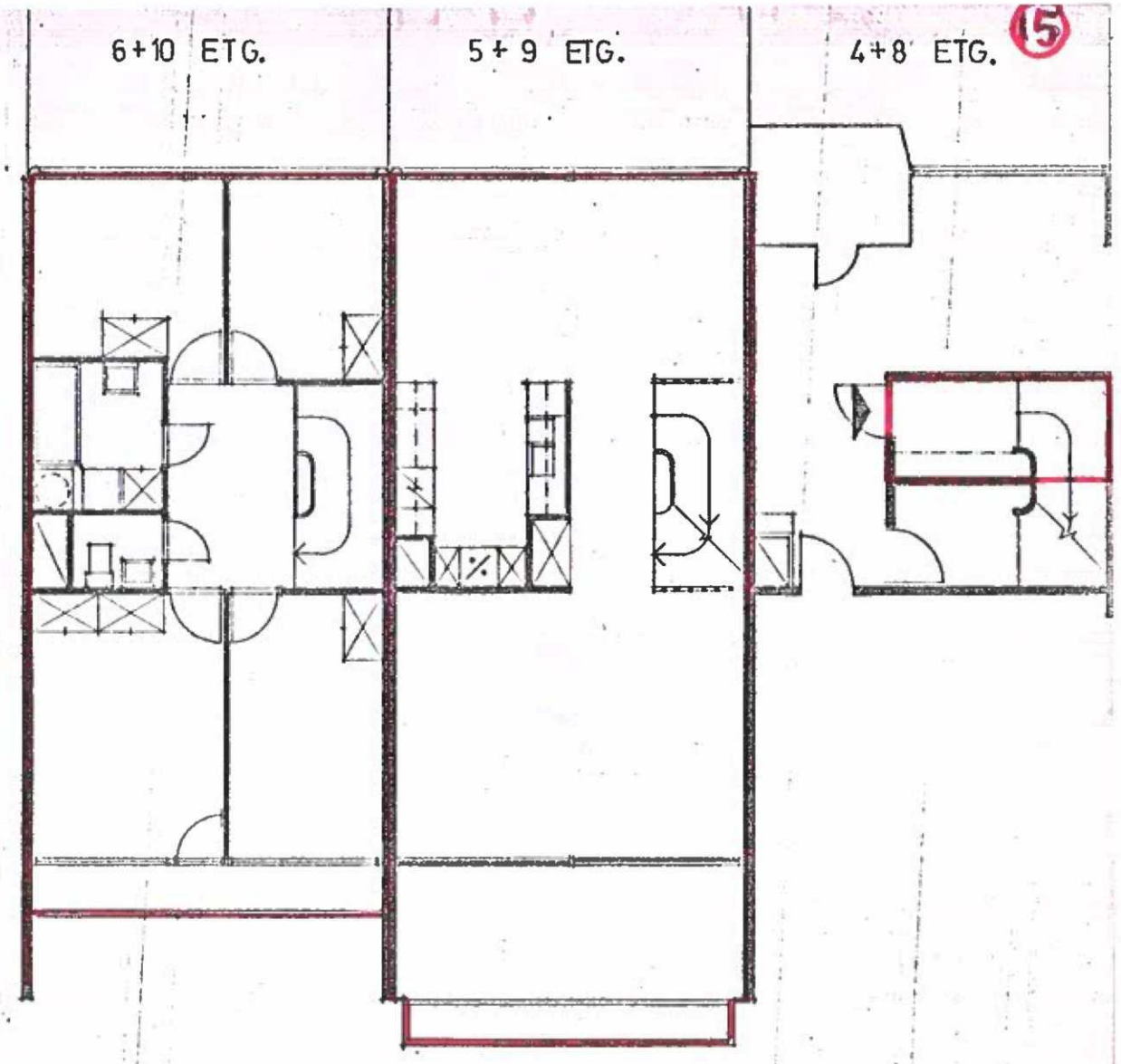
LEILIGHET NR:

92, 94, 96, 98, 100,
172, 174, 176, 178, 180,
252, 254, 256, 258, 260,
332, 334, 336, 338, 340,
392, 394, 396, 398, 400,

91, 93, 95, 97, 99,
171, 173, 175, 177, 179,
251, 253, 255, 257, 259,
331, 333, 335, 337, 339,
391, 393, 395, 397, 399,

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4,
8. ETG MÅL, 1:100

Harald Wiiig
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

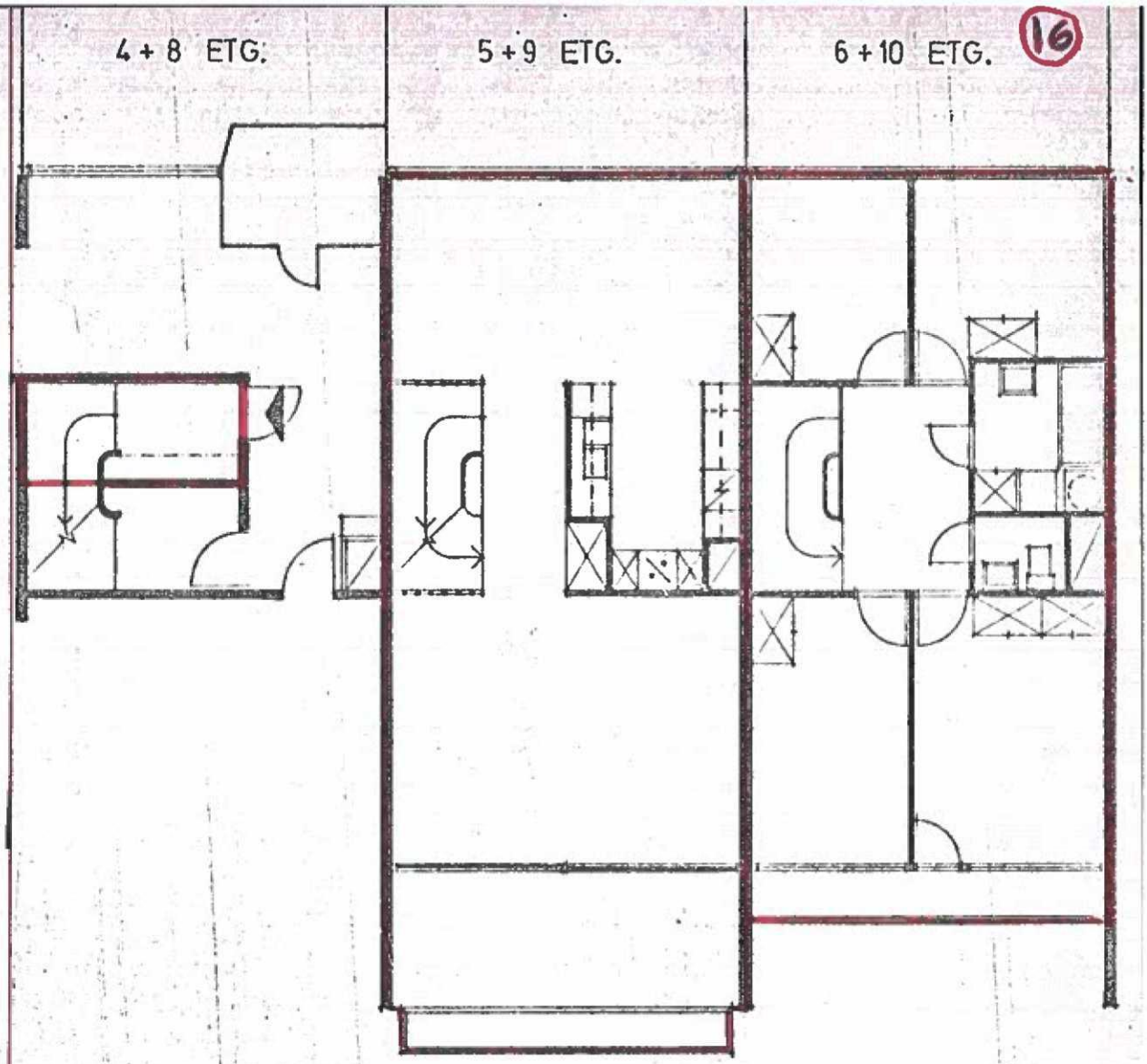


LEILIGHET NR: 72, 74, 76, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 110,
152, 154, 156, 158, 160, 182, 184, 186, 188, 190
232, 234, 236, 238, 240, 262, 264, 266, 268, 270
312, 314, 316, 318, 320, 342, 344, 346, 348, 350
372, 374 376, 378, 380, 402, 404, 406, 408, 410

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * 0130 * AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
SPEILVENDT, MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73



16

LEILIGHET NR: 71, 73, 75, 77, 79, 101, 103, 105, 107, 109,
151, 153, 155, 157, 159, 181, 183, 185, 187, 189,
231, 233, 235, 237, 239, 261, 263, 265, 267, 269,
311, 313, 315, 317, 319, 341, 343, 345, 347, 349,
371, 373, 375, 377, 379, 401, 403, 405, 407, 409

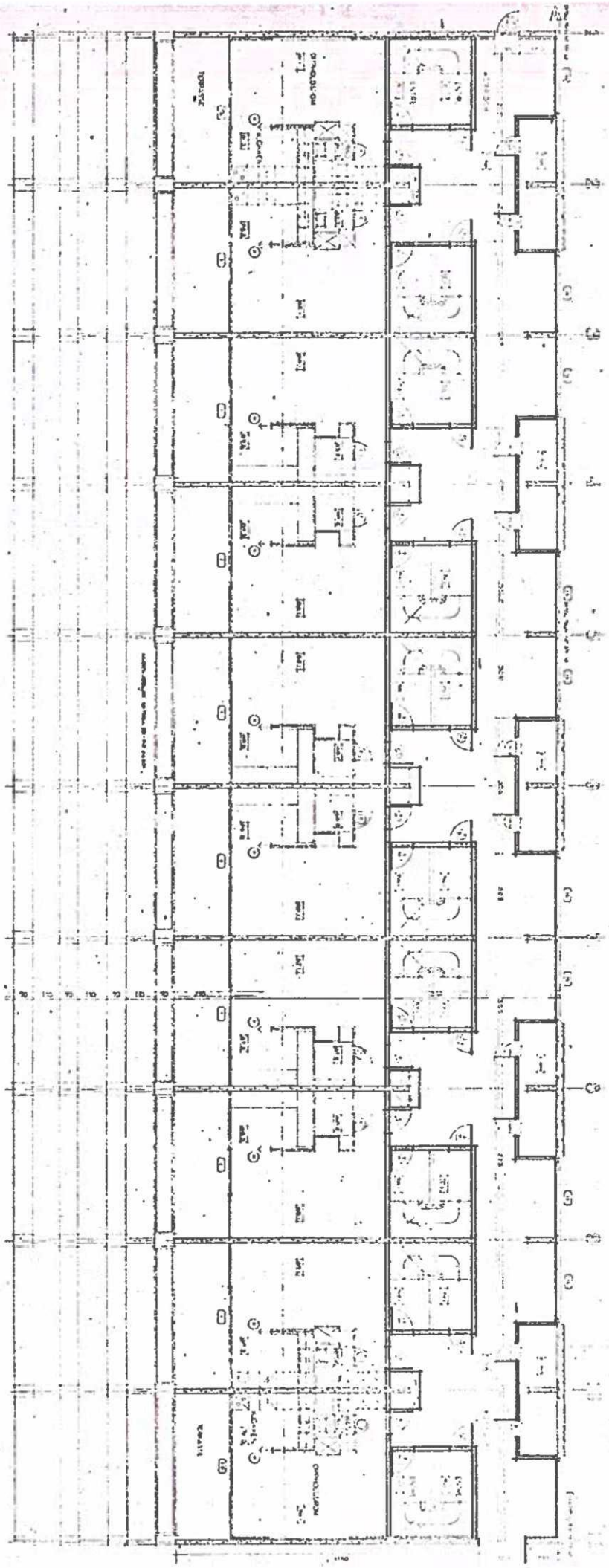
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
OSLO, 25·1·73, MÅL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

17



STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 4+8 ETG.
BLOKK A,B,C,D + E
OSLO, 25·1·73
M&L, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

ad 3477- 28/2 73

5. juni 1973
EJS/g

B e g j æ r i n g

om retting av vedlegg til fordelingsliste

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.

Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Adresse: Advokatene Harald Strøm og Arne Flod
Møllergt. 43, Oslo 1

Ved begjæring av 22.2.1973 m/vedlegg, tinglyst 23.2.1973 er eiendommen gnr. 75, bnr. 117 i Oslo oppdelt i 413 seksjoner.

Som vedlegg til begjæringen fulgte en fordelingsliste og tegninger.

For bodenes vedkommende var det vedlagt feil tegninger, nr. 18, 19, 20, 24 og 25. Disse tegningene bes derfor byttet ut med de vedlagte tegningene.

Oslo, den 5. juni 1973.

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Harald Strøm

Styrets formann

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

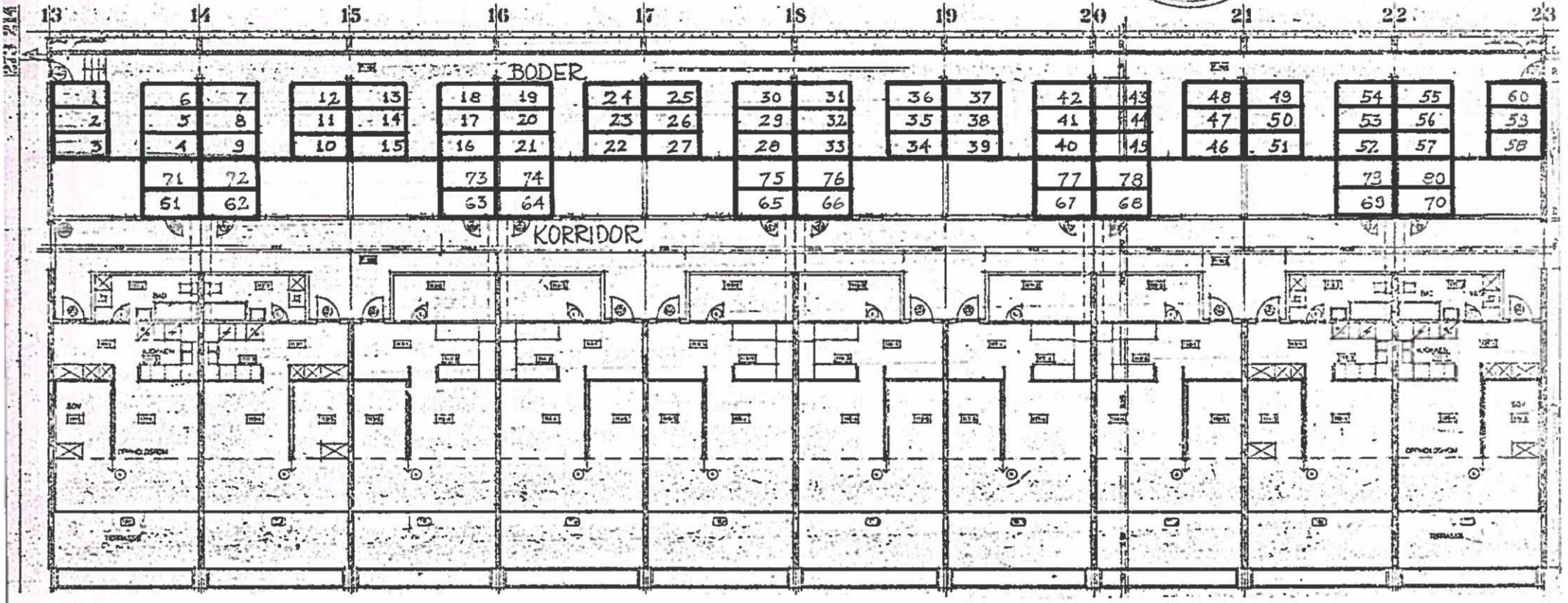
(18)

STATENS KARTVERK

OSLO BYGNINGSETATEN * AKER DISTRIKT

GRETTSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG
BLOKK B
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



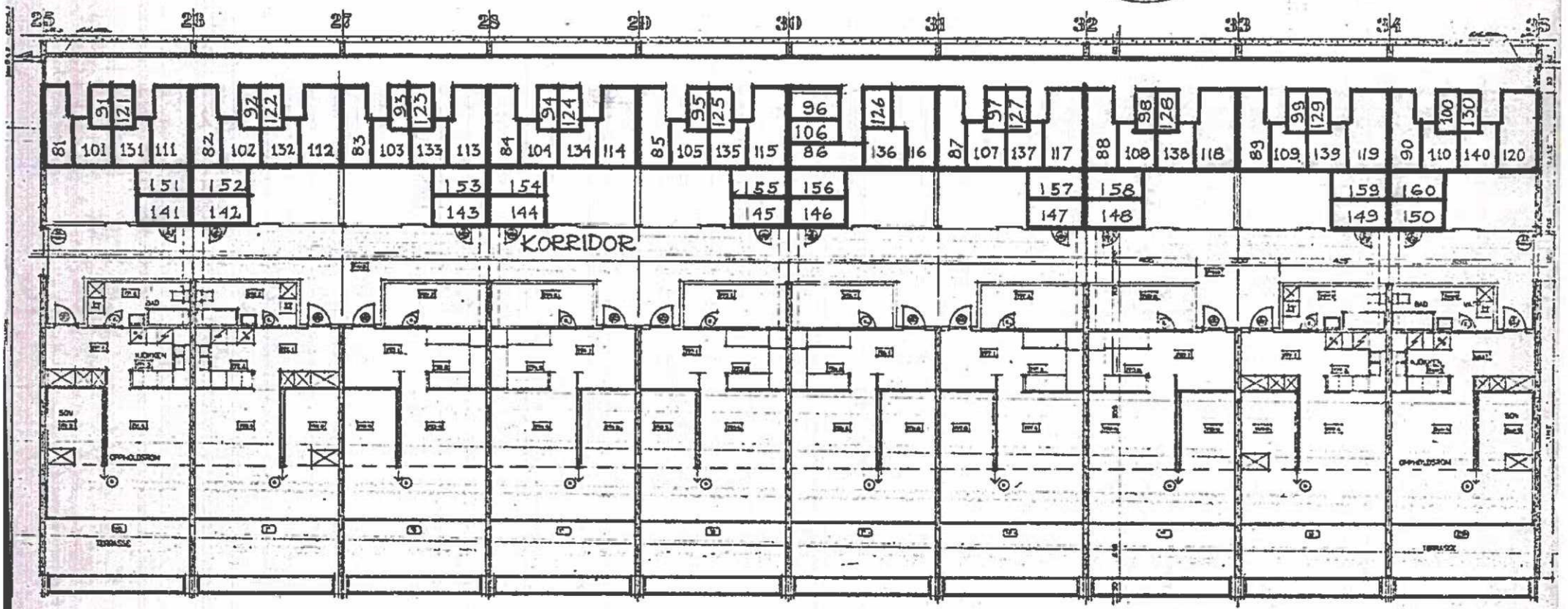
19

STATENS KARTVERK

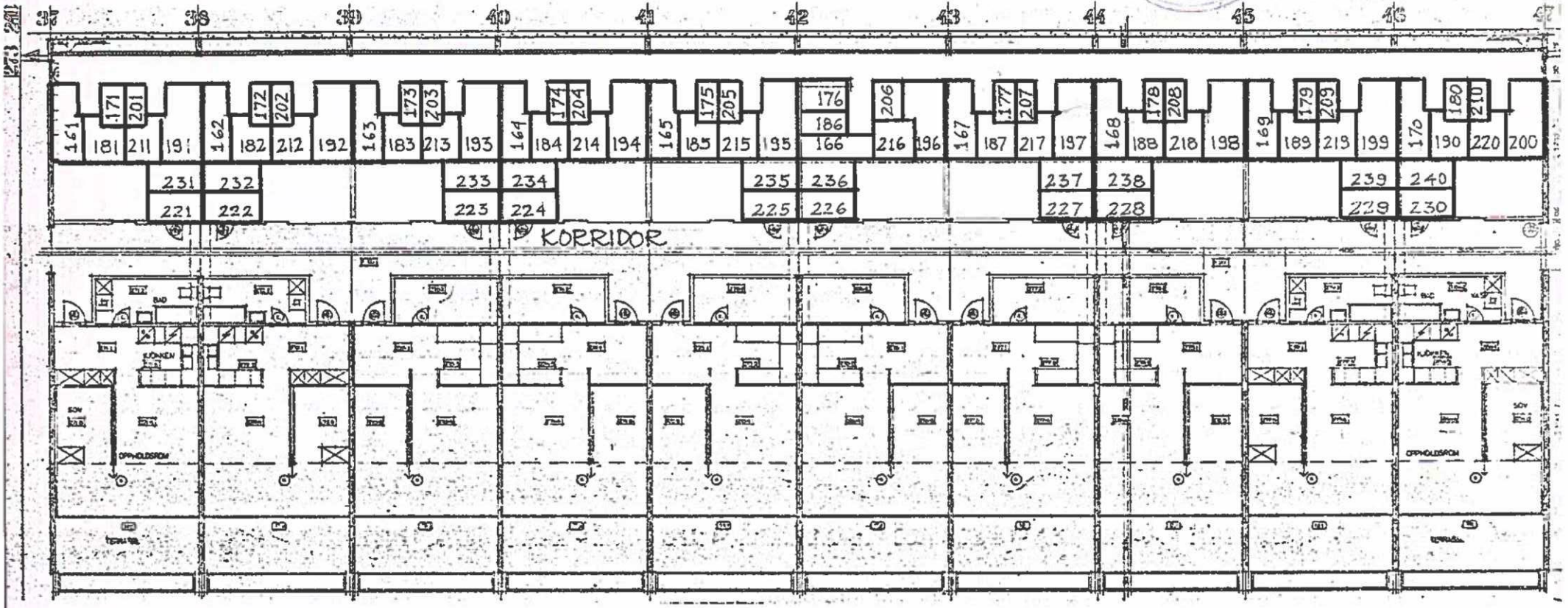
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK C
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



20



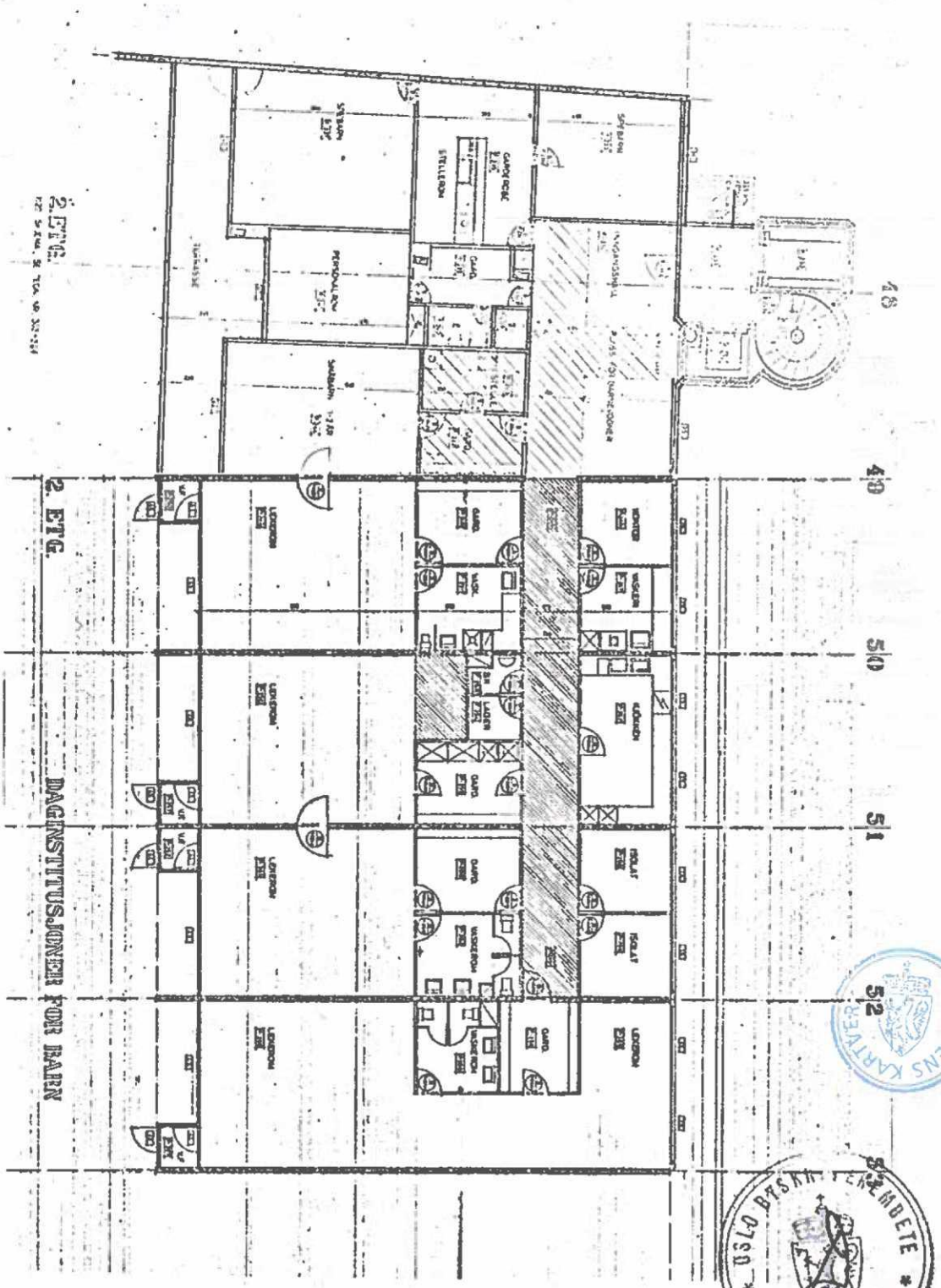
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKATTEKONTOR * AKER DISTRIKT

GRØFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1.ETG.
BLOKK D
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

21



STATENS KARTVERK
OSLO BYSKATTEKONTORET
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
DAGINSTITUSJONER
OSLO 25-1-73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

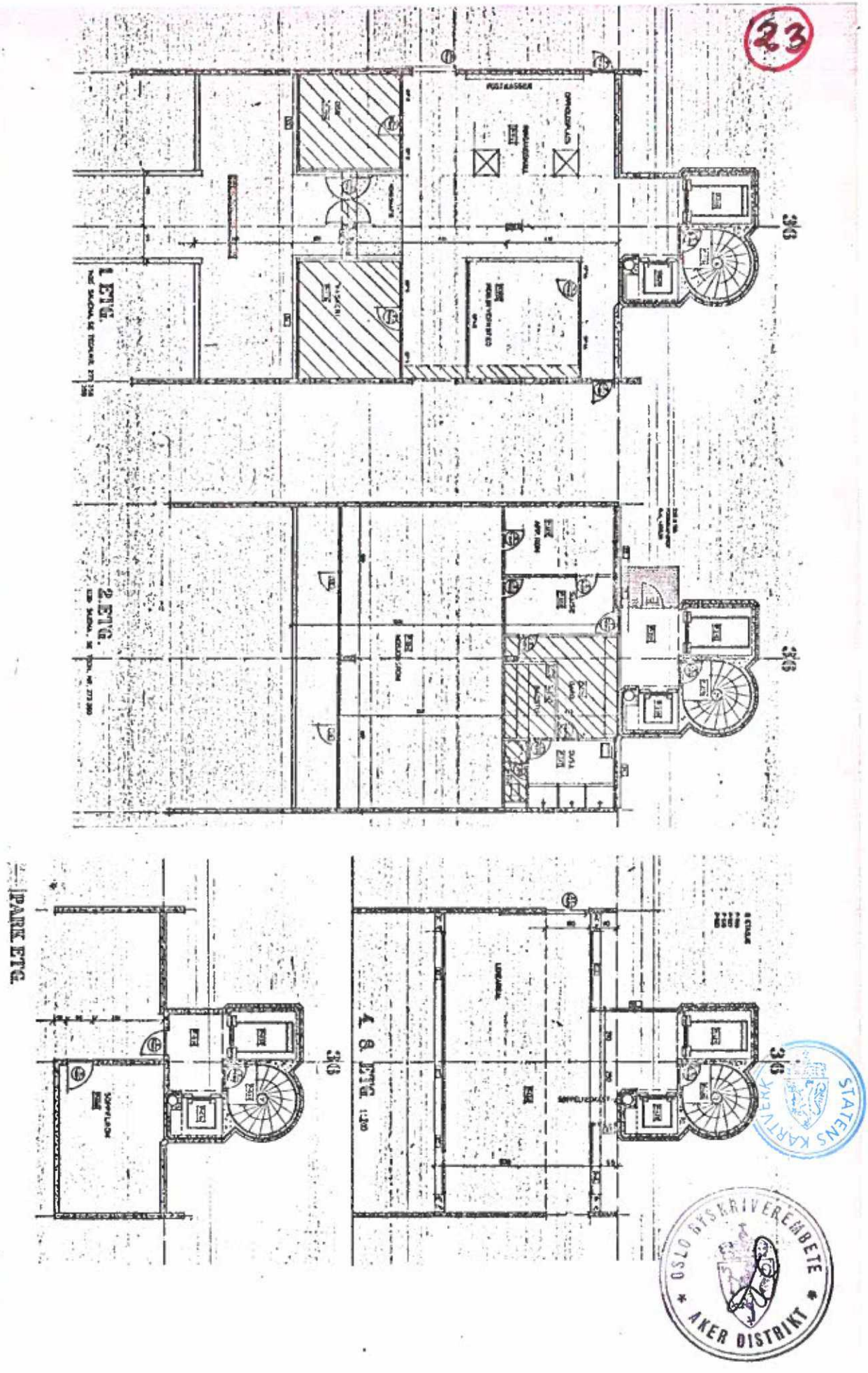
22

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 24
OSLO 25.1.73 · MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

23

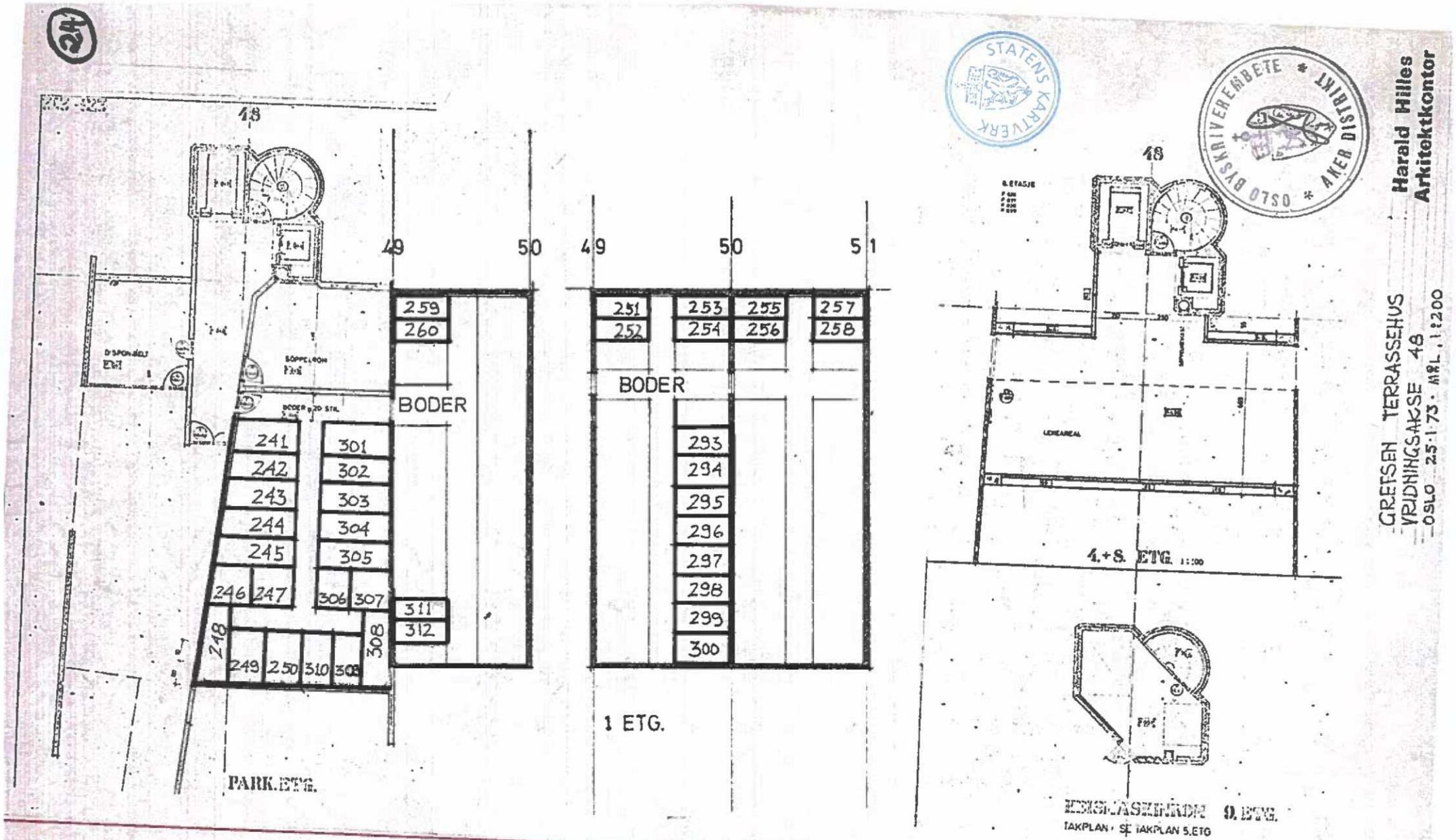


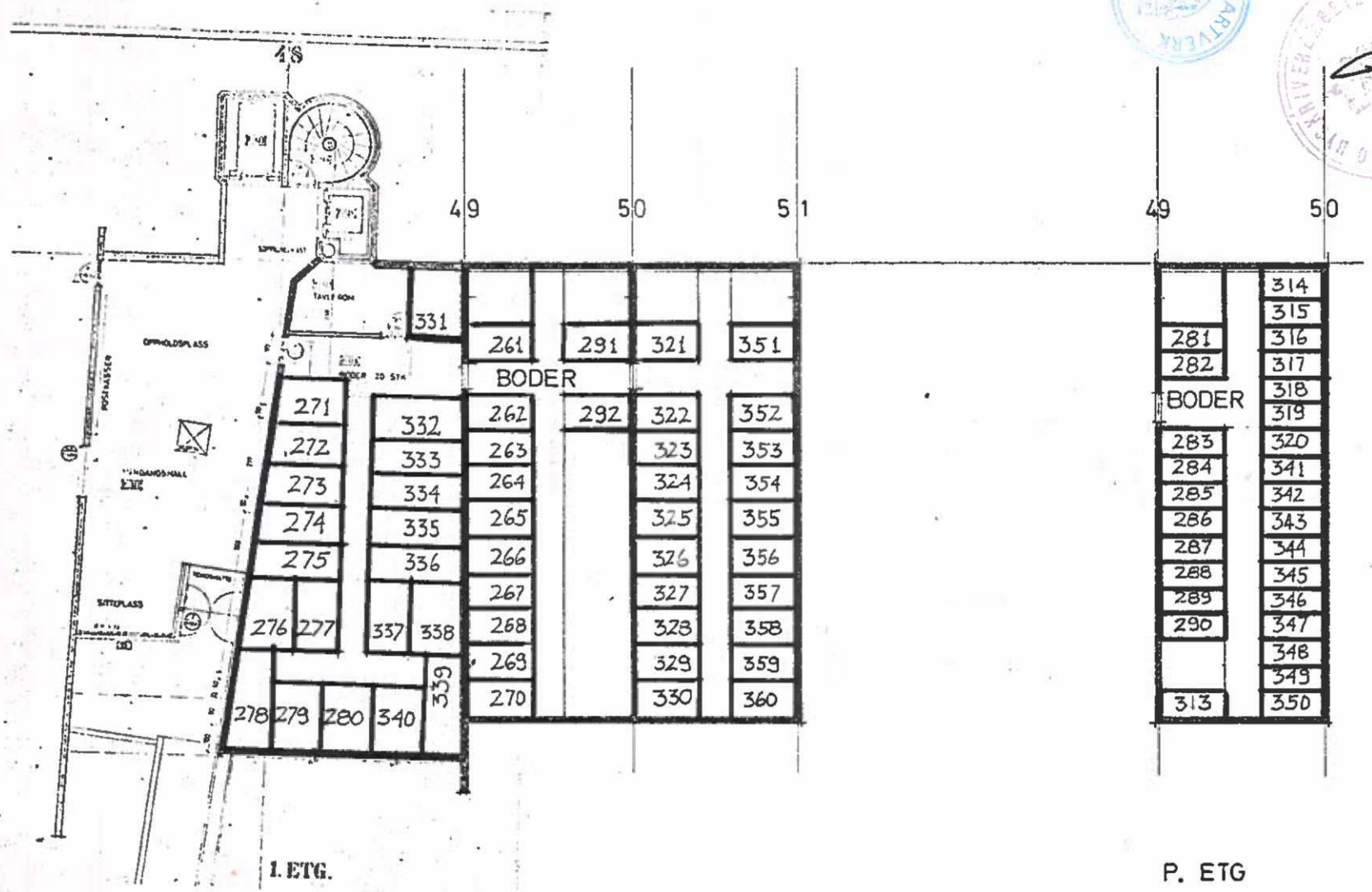
STATENS KARTVERK

OSLO SKIFTEVERETABETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 36
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor


48
49
50
259
260
BODER
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
310
308
301
302
303
304
305
306
307
311
312
PARK.ETG.
49
50
51
251
252
253
254
255
256
257
258
BODER
293
294
295
296
297
298
299
300
1 ETG.
48
4.+8. ETG. 1:100
TAKPLAN - SE TAKPLAN 5.ETG
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT
Harald Hilles
Arkitektkontor
GRETSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 48
OSLO 25·1·73· MÅL. 1:200



GRETSEN TERRASSEHUS
PLAN, P·1 ETG. BLOKK E
OSLO 25·1·73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

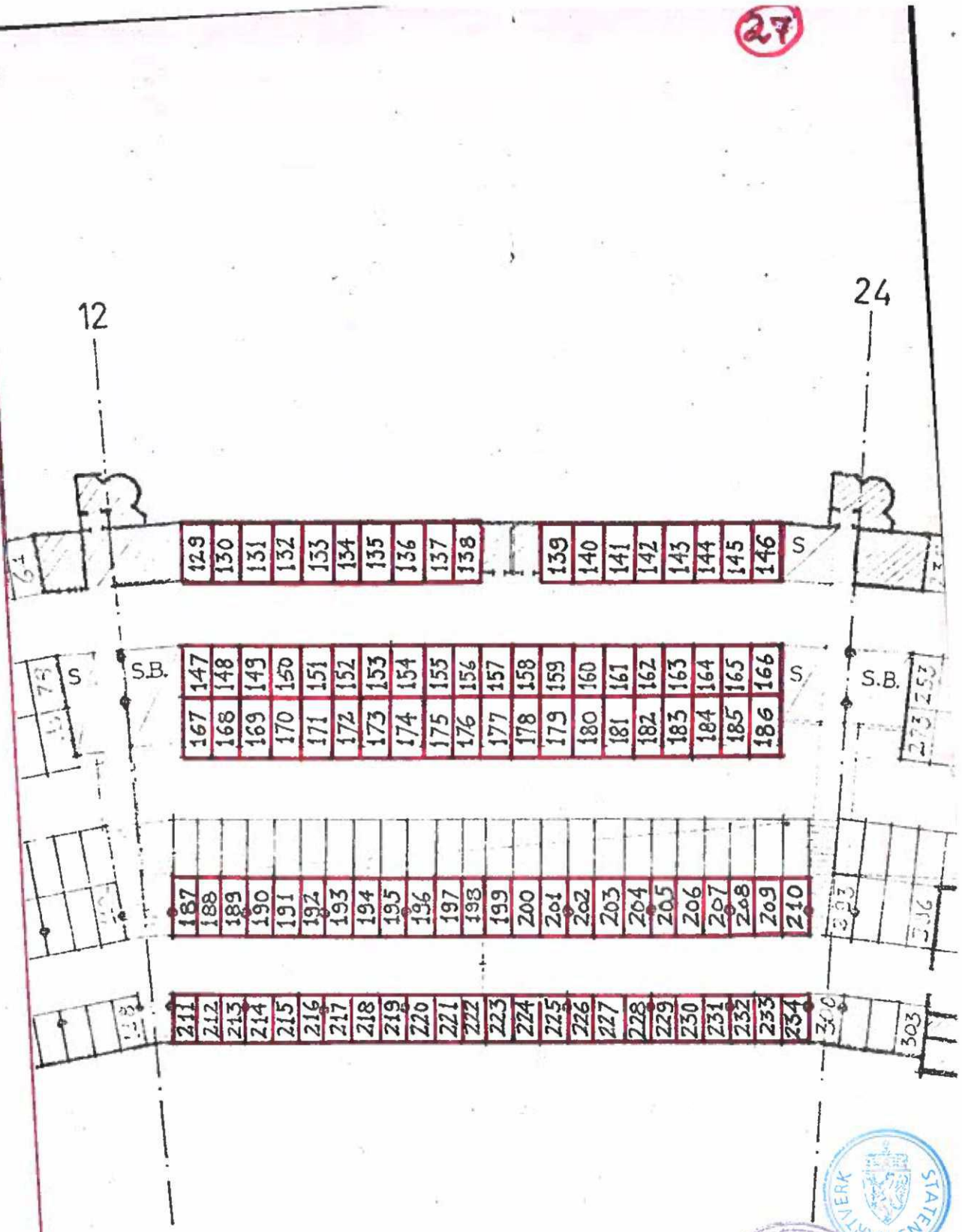


S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKATTEVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 M/L 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

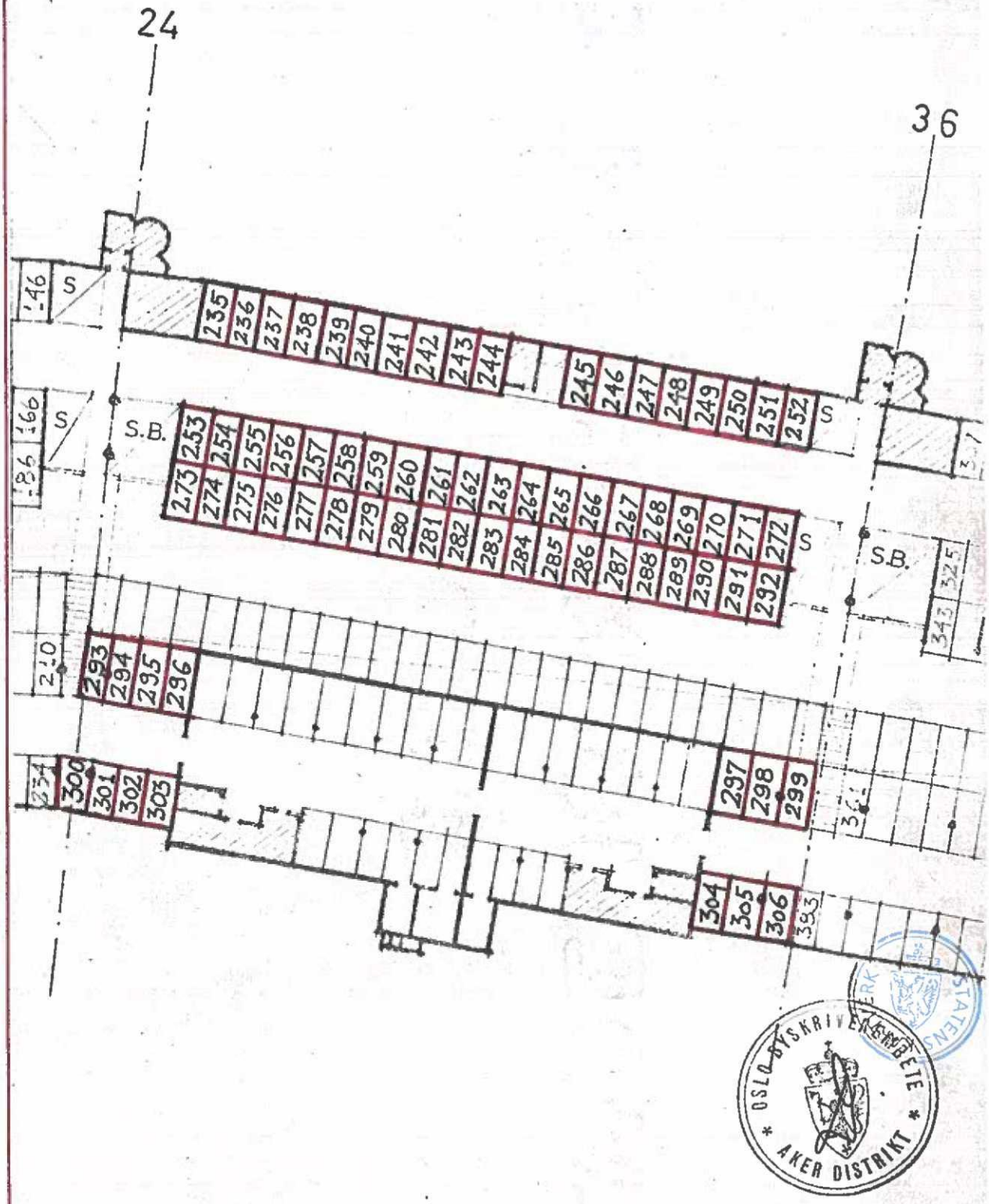


STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

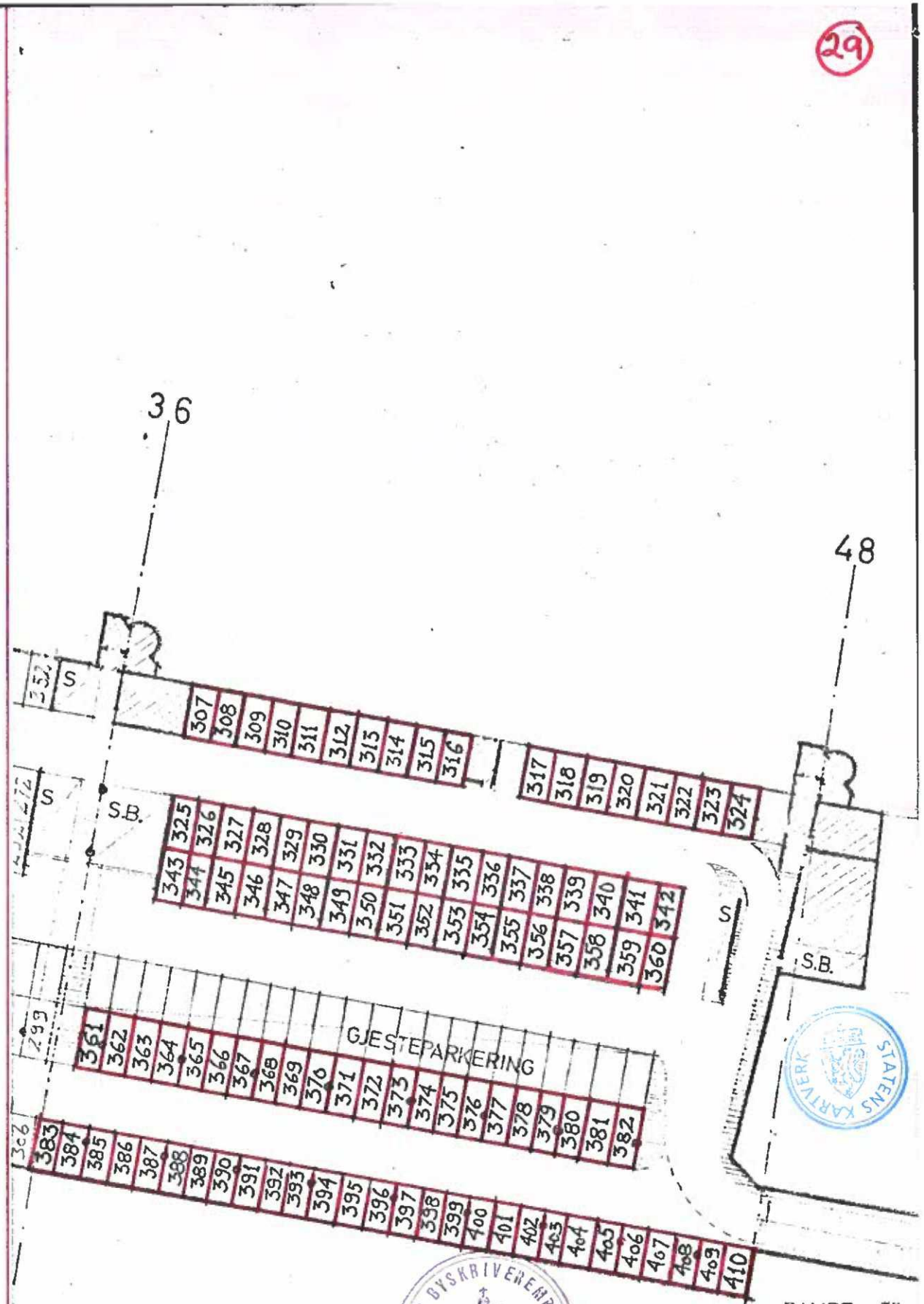
28



OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK C
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:500

Harald Milles
Arkitektkontor



OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *
STATENS KARTVERK

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK D
OSLO 25·1·73· MÅL 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674657/17065279
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 5

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
621396	200	24.7.2014	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601617662
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
241172	ONSTAD LARS	H0807	GREFSENKOLLVEIEN 12 D, 0490 OSLO
090745	GJUKASTEIN BRITA	H0402	H0402, GREFSENKOLLVEIEN 12 E, 0490 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	117

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 621396 Tinglyst: 24.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21/7-14

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	117		60 og 188

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
09.07.45 39480	Brita Gjukastein	60	1/1
24 11 72 33959	Lars Onstand	188	1/1

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]
188	B	1	B	11				21				31			
60	B	1	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

~~SUM BRØK (TELLERE)~~ 413 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2/413

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.

Seksjonene 60 og 188 bytter parkeringsplass. Ingen endring av teller/nevner - vedrører kun disse seksjonene og styrets samtykke er derfor ikke påkrevd.

Signaturer

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11/7-14

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 [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [a)]
Oslo 12.02.14	Brita Gjukastein	B. GJUKASTEIN	
Oslo 24.02.14	Lars Onstad	L. ONSTAD	

STATENS KARTVERK

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:

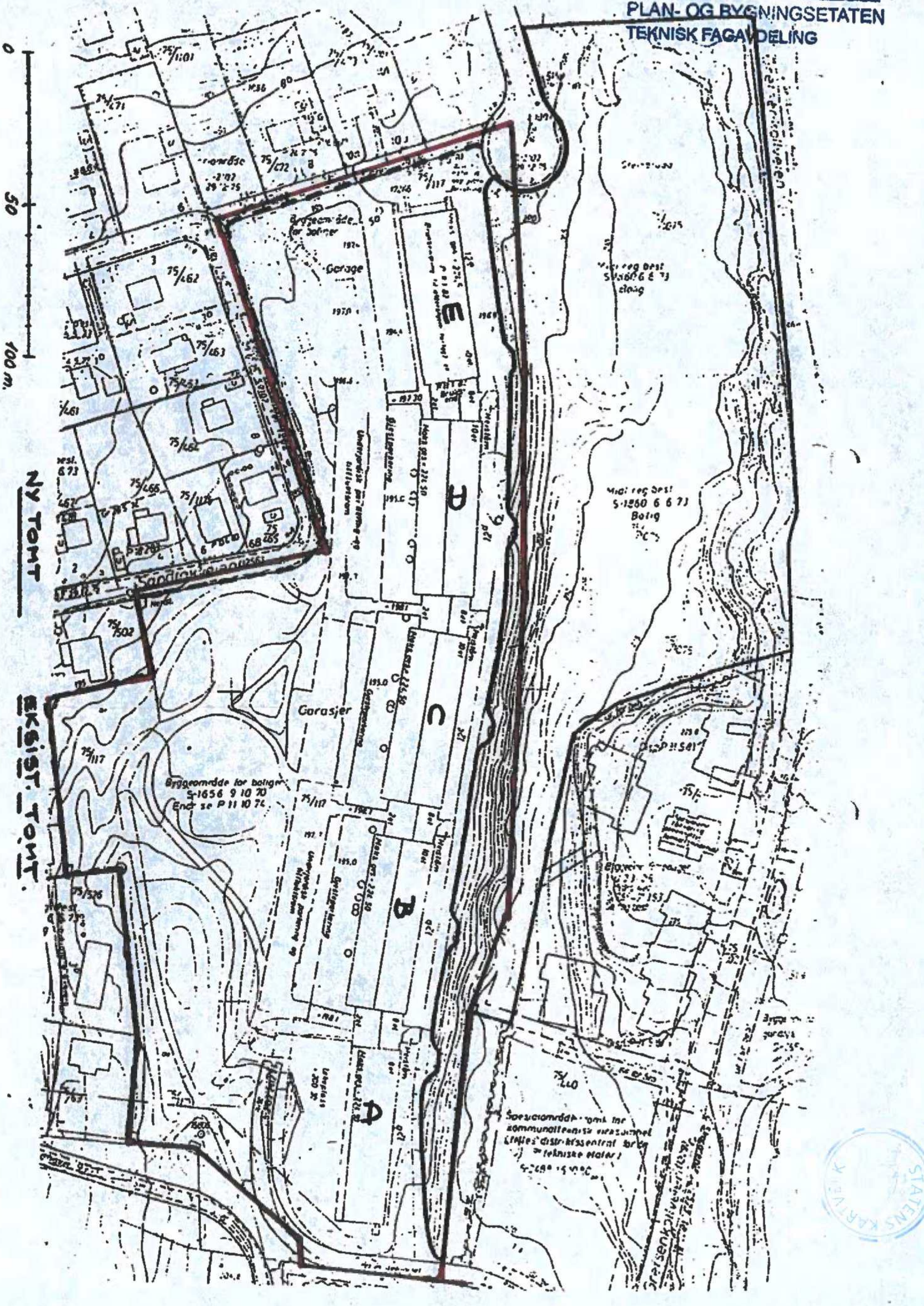
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
75	**117**		**60 og 188**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17.7.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

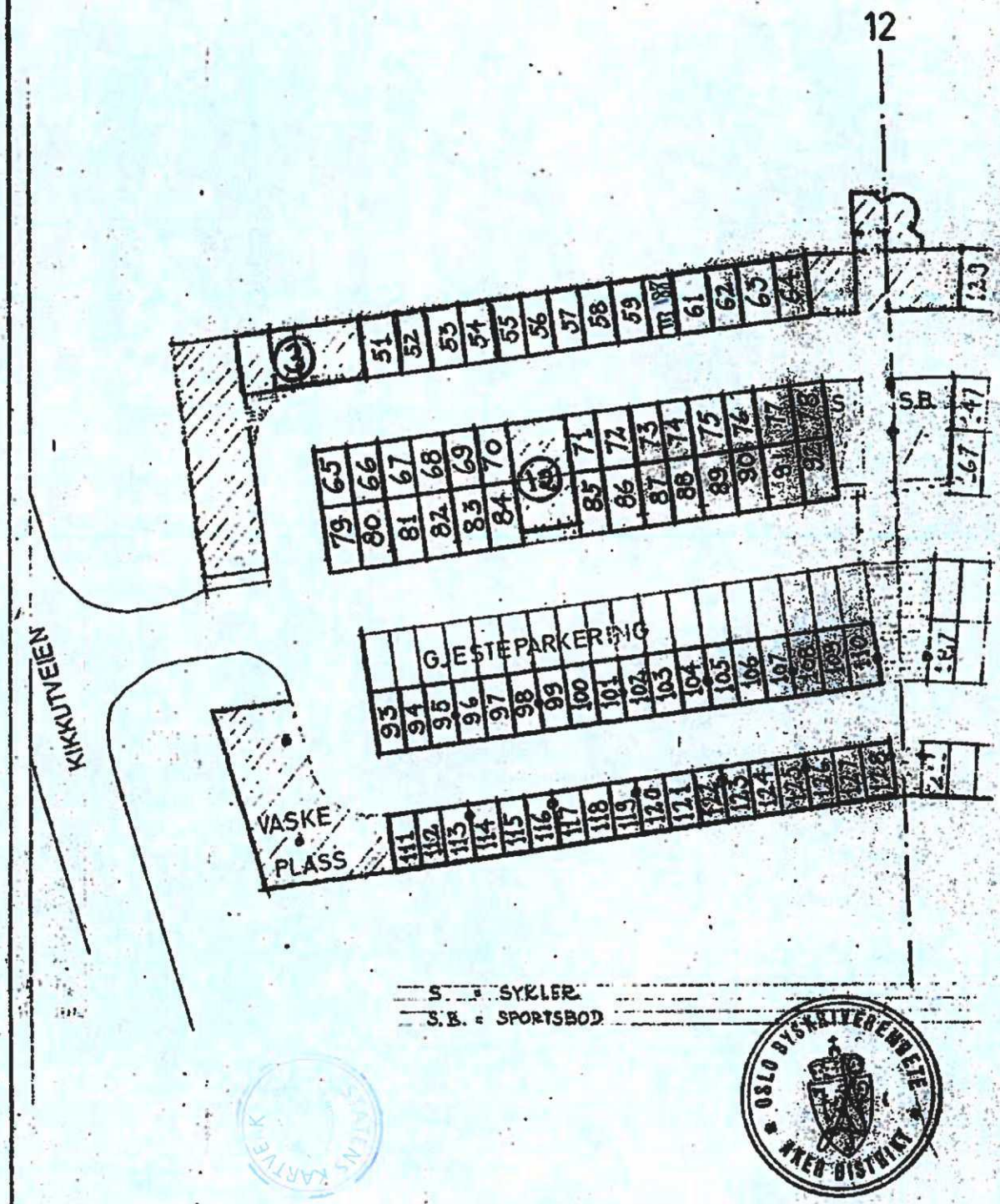
Noter:

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.

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



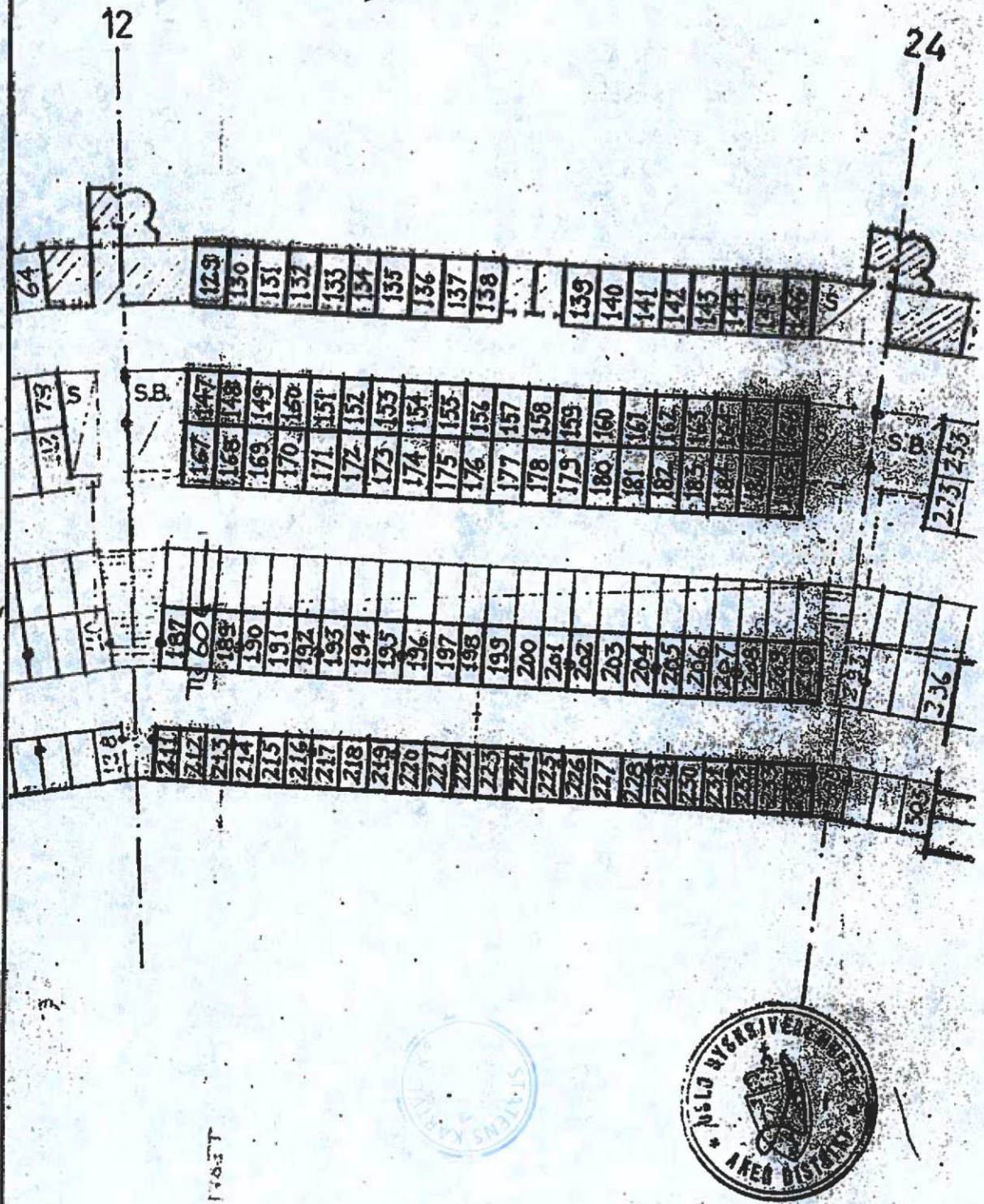
S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

OSLO BYGNINGSMYNDIGHET · AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 M/L 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

EDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B.
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS PENSJONSKASSE

Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten
P.b. 364, Sentrum

0102 OSLO

Vår dato: 07.03.2014
Vår ref: 772988
Låneseksjonen

Samtykke til reseksjonering i gnr 75 bnr 117 snr 188 Oslo kommune for Lars Onstad.

Vi viser til henvendelse og e–post fra kunden.

Vi bekrefter at vi som panthaver i ovennevnte eiendom samtykker med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering, ved bytte av garasjeplass.

Vi forutsetter samme prioritet i ovennevnte eiendom når reseksjoneringen er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Statens pensjonskasse

Gunn Eva H Ruud

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Statens pensjonskasse, postboks 5364 Majorstuen, 0304 Oslo
Telefon: 02775 **Telefaks:** 22 24 15 01 **Internett:** www.spk.no **E-post:** postmottak@spk.no

Samtykke til reseksjonering

DNB Boligkreditt AS, org.nr. 985 621 551, har tinglyst pantedokument pålydende NOK 1.000.000 på eiendommen gnr 75 bnr 117 snr 60 i Oslo kommune. Pantedokumentet er tinglyst 20/11-2009 med dagboknummer 889733.

Som panthaver samtykker vi med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering.

For DNB Boligkreditt AS
Oslo 11/2-2014

Anne Bay
I hht fullmakt

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

3186880/1

No 1. Pantobligation. Undertegnede Lille Gaard erkjender hermed at være bleven hr. Barrebak skyldig den sum Kr. 25000, femogtyve tusinde kroner jeg ... uden foregaaende opsigelse efter 6 ... maaneders foregaaende opsigelse. Af kapitalen ... fra idag renter med 5% aarlig, hvilke renter erlægges hver 11 juni og 11 december, første gang den 11 december 1910. Hans ... med 2den prioritet og optimeret næstefter gjæld til Norske Liv Kr. 75.000 00, den mig tilhørende eiendom gno 77 bno 1, 3 og 24, Lillegaard i vestre Aker med grund, hvis areal udgjør ... samt ... tiden udgjør Kr.) til og ... eller renter eller kapital ikke ... Akers forligelseskommission og thing ... indenbygdsboende ... bestemmelser. Lille den 7/3/10. Lille Gaard. J. Johnsen. Chr. Vold. Som huseiende ... uskiftet bo efter J. H. Carlsen samtykker som skjødeindehaver i ovenstaaende pantsættelse, enken Mathilde Carlsen. Samtykker i pantsættelsen i henh. til fuldmagt af 20/1-1910. — 17/4-10. Reidar Sørum. Som no 149 side 16.

No 2 Afført Kr. 500.00 og læst paat. paa obl. tbl. 1/4-1901 no 15 fra H. Haf til Chr. Hanson for 10.000 kr m. p. i gno 75 bno 42 saalydende: Nærværende obligation overdrages hermed uden ansvar for mig hr. A. Kjørstad. Christiania den 1 februar 1902. Chr. Hanson. Nærværende obligation transporteres hermed dog uden ansvar for mig til hr. Th. Sørum. Christiania den 19 juni 1902. A. Kjørstad. Af nærværende pantobligation er afdraget Kr 500.00. Valuta modtaget. Kristiania den 14 august 1909. Th. Sørum. Restbeløbet Kr. 9500 forrentes fra 11/6/09 med 4½% rente og afdrages med Kr 100 ½ tiligemed renterne, første gang 11 december 1909, som overtages af vedkommende kjøber og sælger. Kristiania den 14. august 1909. Som sælger Th. Sørum. Kjøber Nils Hagstedt.

No 3 Pantobligation Kr. 1400. Undertegnede Ole Nyborg erkjender hermed at have modtaget tillaans af aktieselskabet Kristiania Hypothek og Realkreditbank den sum 1400 fjorten hundrede kroner, der fra den dag laanet bliver udbetalt forrentes med 5 fem af hundrede aarlig og tilbagebetales i grund den 1ste mai 1915. Renterne erlægges halvaarlig hver 1 mai og 1 november første gang 1 november 1910. [overstrøget] Finder betaling af renter ikke sted til rette tid svares 5 fem pCt renter af restancen til forfaldsdag. Til sikkerhed for rigtig betaling af laanet med renter og mulige omkostninger pantsætter jeg hermed den mig tilhørende eiendom gno 90, bno 45, Sandaas, (parcel af Rødtvedt) af skyld 2 øre i østre Aker med til og underliggende herligheder, paastaaende og hereefter opførende bygninger og disse mur- og nagelfaste indretninger, hvoriblandt ovne og komfürer samt brandforsikringssummen overensstemmende med lov af 8 juni 1895 § 1 [samt i tilfælde der paa den pantsatte eiendom nu drives eller senere bliver anlagt brug, fabrik eller industrielt anlæg de til driften heraf hørende maskiner, indretninger, redskaber og inventar overensstemmende med samme lovs § 2] Saafremt renter ikke til sinne tid bliver erlagt eller obligationen forøvrigt misligholdes, er kapitalen om kreditor saa forlanger, forfalden til betaling. Det samme gjælder hvis pantet ikke holdes uforringet vedlige eller debitor i længere tid end 3 mndr. fra forfaldsdag undlader at betale skatter og andre prioriterede udredsler samt renter

[ ] [illegible]

af mulig bedre prioriterede pantobligationer. I mangel af rigtig betaling af kapital eller renter skal kreditor have ret til uden søgsmaal, dom eller exekution og uden hinder af lovningen, som herved frafaldes, at sætte pantet til auktion for i sammes udbringende at søge skadesløs dækning under regres til mig og kommende eiere for det mulige manglende. Saalænge Kristiania Hypothek og Realkreditbank bærer ansvar for den her omhandlede fordring, skal banken, uanset om obligationen overdrages til nogen tredjemand, have samme ret som obligationens eventuelle eier med hensyn til forholdsregler, som af banken maatte ansees paakrævede i anledning af manglende betaling af renter eller kapital eller i anledning pantets forringelse eller mislig behandling af dette fra min eller kommende eiers side. Forsaavidt auktion maatte blive begjært over pantet af nogen bedre prioriteret og banken i denne anledning finder det fornødent at lade afgive møde ved saadan auktion eller træffe foranstaltning dertil, skal de udgifter, som derved foranlediges, af mig eller kommende eiere af pantet godtgjøres banken paa anfordring. I søgsmaalstilfælde vedtages, naar ... sit opholdssted for mig og kommende eiere af pantet, den pantsatte eiendoms forum som rette forligelseskommission og thing, efter sæde som for indenbygdsboende, forkyndt i eller paa den pantsatte eiendom for mig, medeier eller samme eiere, eller, om ingen eier der har bolig, for bestyrer eller forpagter af samme eller for en leieboer. Nærværende obligation der har optimeret efter hvert som mulig bedre prioriteter indfries eller afdrages, gives 1ste prioritet. Kristiania den 18 april 1910. Ole Nyborg. Til vitterlighed: Gunnar Andersen, Marius Bakke.

No 4. Ved Akers formandskabs beslutning av 17 juni 1908 er der godtkjendt reparationsberegning for den av os undertegnede K. G. Wiger, O. H. Tone, A. Helgren og O. Tømte bekostede opparbeidelse av gate 341 fra Grefsenveien til gate 370 i 4 m bredde med kloakledning. Efter denne reparationsberegning falder der paa tomt no 3 til gate 341 — parcel av gno 76, bno 2, østre Aker — en refusionspligt stor Kr. 263,86 — to hundrede og sekstitre kroner og otti seks øre. At eieren av nævnte parcel no 3 til gate 341 plikter at refundere os undertegnede denne Kroner 263.86 til den i bygningsloven av 26/5 1899 bestemte forfaldstid ønskede vi thinglæst, i hvilken anledning Akers formandskap i møte 12 januar 1910 fattede saadan beslutning: „Refusionspligten thinglæses som heftelse paa gno 76 bno 2 med den reservation at heftelsen kun gjælder tomt no 3 til gate 341 og blir at anføre for hovedbølets vedkommende saasnart nævnte tomt udskilles som særskilt matrikulnummer." Foranomhandlede refusionspligt bedes hermed thinglæst med nævnte reservation for vor regning som heftelse paa gno 76, bno 2 i vestre Aker. Kristiania den 18 april 1910. K. G. Wiger. O. H. Tone. A. Hellgren. O. Tømte.

No 5 Stempel tarif no 20 — 72 kroner skjøte. Under behandlingen av Even Torps konkursbo solgte boet dets eiendom Augenholt gno 93 bno 3 av skyld 1 mark 1 øre østre Aker med paastaaende hus m. v. til gaardshuller

121. Paategning paa skjøte fra O. Sendelien til Bødtr. Bakstad for Kr. 16,200.- paa 76, bnr. 54, 1. aker, hfl. 5/5-16, No. 50, saal.: Jeg undertegnede Christi - Martha Wahlstrøm foran anførte Paategning av 25/4 1916 hvori gis samtykke til hjemmelsoverdragelse til forsvidere 33, Gnr. 76 bnr. 54: vestre Aker til Hr. Bødtr. Bakstad. Kristiania 24 Mars 1917 Johan Wahlstrøm.

122. Pantobligation. Undertegnede Pr. Løitnant A. L. B. Tobiesen erklærer ... blevet kr. ingeniør August Tobiesen skyldig den sum Kr. 4000 - firetusen kroner ja ... i gjeld efter en gjensidig opsigelsesfrist av 3-tre - maaneder. Bo ... fra 1/4 1917 renter med 6 procent ... hver 1/6 og 1/12 første gang 1/6 1917. Heris ... med 2den prioritet og oppkrevet nøiagtigt efter: obligation stor Kr. 20000 - til enkefru Brill den ... eiendom, gnr. 4, bnr. 28, parcel av nordre Skøien i vestre Aker med grund ... utgjør 2 maal, samt ... eller renterne ikke ... Aker ... og ting ... nedenbygd beroende ... bestemmelser. Kristiania den 23 mars 1917. August Tobiesen. Til vitterlighet: Carsten Littken. Kr. Jensen. 47-72-43.

123. Opmaalingsskjøn i Aker attesteres, at den aar 1916 den 11 mai blev ... over en parcel av gnr. 77, bnr. 1, Lillo. Forretningen ... nævnte: Hr. Bjelland og L. Aune. Ved forretningen mødte for Lillo bomteselskab Hr. Wold. I henhold til rekvisitionen blev parcellen utstukken overensstemmende med den approberte utparcelleringsplan og maaltes til midt av regulerte gater. Grænserne maaltes i retninger: mot nord 88,35 mot øst 65,26 - mot syd 51,00 - mot vest 49,88 og er innholdet 3567,5 kvadratmeter. Nordlinjen ... bestemt til 20 øre. Hvor tvilsomt ... tilbud. Parcellen er bestemt til at anvendes til byggetomt. Forretningen sluttet. Ægmund Christoffersen. K. Bjelland. L. Aune. At foranstaaende ... bekræfter herved. For opmaalingsskjønnet Sigurd Bødtker. Gnr. 77, bnr. 43 42-29-15

124. Skjøte. Undertegnede skjøder herved og overdrager til Hr. Jon Johansen den ifølge vedhæftede skart- og opmaalingsforretning angivne grunt (utparcelleringsplan no. 31/32) stor 3567,5 □m. av gnr. 77, bnr. 1 hvilken grunt har paastaaende bnr. for den kjøpesum Kr. 5000.- (med paastaaende bebyggelse) Heraf er Kr. 1000.- betalt kontant og resten Kr. 4000.- i en av kjøperen stillet pantobl. med 1ste pr. i fornten, hvilket samtidig herved. Kjøper og selger forpligter sig til at bibeholde den vei der fører over grunden, saaledes som den nu er, indtil gate no. 32 blir opparbeidet. Kjøperen er pligtig til, saasnart vedk. kommunale myndigheter forlanger det, at afgive fyldt av sin grund til opparbeidelse av de ifølge utparcelleringsplanen projekterte gater, likesom han har ret til at modtage vand fra kommunens vandledning, naar det eller uten utgift for selgeren. Kjøperen er kjendt med de paa eiendommen hvilende erindringer og servituter. Stempelpligten er opfyldt ved nedlagte kjøpekontrakt. a/s Lillo bomteselskab. Wold. Kristiania den 24/3 1917. - Kjøpekontrakt stemplet for Kr. 50 foreligt Akers forenskjøreskontor 26/3 1917. For forenskjøreren J. A. Pedersen.

125. Pantobligation. Kr. 4000 - Undertegnede Jon Johansen erklærer ... blevet 2/5 Lillo bomteselskap skyldig den sum Kr. 4000 - firetusen kroner ja ... i gjeld med 250 Kr. i avdrag hver 1ste mai og 1ste novbr. av ... fra 1ste novbr. 1916. renter med 5 procent ... hver 1ste novbr., 1ste mai første gang 1ste novbr. 1917. Heris ... med første prioritet min ifølge skjøte tinglast herved hjemlede eiendom stor 3567,5 m² parcel av gnr. 77, bnr. 1 med paastaaende ... eller renten og avdrag ikke ... Akers ... og ting ... nedenbygd beroende ... kjendt. Kristiania 24/3 1917. Jon Johansen. 47-240-294.

129. Utskrift av vestre Akers lensmandsprotokol. Aar 1916 den 17 november blev efter forlangende av d.hr. advokaterne Lund og Bygh en skjønsforretning avholdt i Grefsenaasen til fastsættelse av erstatning for grundavstaaelse til vei fra Trosterudveien til Tømteveien (Grefsenaasen kapel) Forretningen avholdtes av skjønsmand Lensmand med undertegnede opnævnte og udtagne Taksmænd. Havde: Rekvirenten mødte ved dør. Pr. Bygh ved cand. Bonnetvisen, der fremlagde ekspropriationsskrivning samt tilhørende kgl. resolution, Mandsopnævnelse

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa Søndre Huseby, adm. av lensmanden ved fuldm. Arvold Enkilde, overvær av undertegnede vidner. Hvorda: Rekvirenten lot fremlægge utskrift av en ved Akers forlikskommission den 3/2 1927 avsagt kjendelse, forkyndt 9/2 d. a. Beregning: Hovedstol kr. 90,20 6 % aarl. rente fra 18/1 27 ca. Paaklage af kjendelse 26.– utskrift og forkyndelse 4,50. – Denne forretning: Adm. salær kr. 4.– vidnerne 2.40 møte 2.– = kr. 8,40 = kr. 129,10. Debitor ikke tilstede, men hans hustru, som ikke kunde betale gjelden. Hun anviste til utlæg: 1 flygel værdi kr. 800.– 1 mahogni skrivepult 100.– 2 malerier av Astrid Leiberg kr. 400.– Debitors indsigelsesret blev agtatt. Beslutning: M. Jensen & Co gis hevd for beregningssummen kr. 129,10. Debitor ikke tilstede men hans hustru som ikke kunde betale og med reserverte renter og omkostninger nærmere bedre beretigede rettens exekution og utlæg i det opskrevne flygel, skrivepult og 2 malerier. Forretningen oplæst og sluttet. Arvold Enkilde, flm. Bjarne Petersen. Nils Olsen. Rigtig utskrift bekræftes. Arvold Enkilde, flm.

91. Skylddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Grefsen gnr. 75 bnr. 117 av skyld mark 1,50 i Vestre Aker herred tilhørende gartner Iver Bredo Olsen, i anledning av at der er solgt 1 parcel av gaarden til Gaardbruker Nils Helbal. Mandsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har alle avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte: Kjøper og sælger. Mændene valgte til formand Andr. Olsen. Hvorde del av gaarden, som er frasklilt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Det solgte areal – hvorover fremlagdes approbert utparcelleringskart – utgjør den nordre og største del av det nuværende Grefsen (gnr. 75 bnr. 117 Aker) og er avdelt fra dette ved en zik-zaklinje som har sin begyndelse i nedrammet pal ved stengjerdet ved østre – (øvre) – kant av den projekterte vei nr. 1223 – (der den nuværende Ker. „Nordhagavei“ ligger) – gaar fra denne pal i en ret linje – (liggende 20 m. fra nordre grunnmur under gartnerboligen) – 40 l.m. østover til nedrammet pal – gaar derfra retlinjet 88,28 l.m. nordover til korsmerket sten i midtlinjen av projekteret vei nr. 1256 – følger denne veis midtlinje 95,38 l.m. østover til nedrammet pal som staar i sidstnævnte linjes skjæringspunkt med forlængelse av den linje, som betegner østre (øvre) kant av den nederste av de to smalere parallelveie (mellem veiene nr. 1256 og 1257) – følger sistnævnte linje 108,5 l.m. nordover til nedrammet pal ved søndre kant av projekteret vei (nr. 1257) – følger denne (søndre) veikant 114,90 l.m. østover til nedrammet pal ved øvre kant av projekteret

20de Mai 1927

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) – følger øvre side av veien 32,51 l.m. nordover til nedrammet pal – gaar derfra retlinjet 78,40 l.m. østover og gjennem skogen til korsmerket hov sten ved nedre (vestre) kant av Trollvannsveien, ca. 185 l.m. sondenfor det spidse hjørne mellem Sokmannsvei og Trollvannveien. Alle avstande: den fran beskrevne delelinje mellem det solgte areal og hovedbølet angir nøiaktige kartlængder og alle paler eller fastmerker er utsat efter nøiaktige horizontale maalinger. Tenenget utførte av opmaalings-assistent Bjelland. Denne linje danner i hovedtrækkene det solgte areals begrænsning mot syd – (mot gjenværende hovedbøle.)

Mot øst, nord og vest beholder det solgte areal de samme delelinjer som Grefsen nu har mot tilstøtende naboeiendomme paa disse kanter. Paa de forholdsvis utydelige strækninger av disse linjer som ikke maatte være markeret av gjerdet, vei, eller store aapne grøfter har opmaalings-assistent Bjelland under sin optagelse av nøiaktig arealkart tilkaldt eiere av tilstøtende naboeiendomme, og sammen med disse og Iver Bredo Olsen opfrisket de grænsemerker som var blit utydelige. Efter arealkartet indeholder det solgte areal 156,84 maal. 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker?
4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjeldstrækning?

Hvis spørsmaal 1 besvares med ja og spørsmaal 5 besvares med nei eller hvis spørsmaal 3 besvares med ja og spørsmaal 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørsmaal at besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finder skylddelingsmændene det godtgjort at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opføres eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed? til byggetomter
7. Eller deles eiendommen i henhold til [§] 314 i lov om odels- og aasædesretten av 26 januar 1821?

Det bemerkes: a) at ved delingen intet fællesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken som kan benyttes i fællesskap av [illegible] ; det vi har fundet videre [illegible] utjenlig
b) at hver bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater

klaring forutsatter avgitt. I møte den 29/3 1927 godkjendte
reguleringskommissionen paa antragende parcellens nord-
grense i mindre end forskriftsmæssig - 4 meters avstand
fra det paa bnr. 124 staaende uthus paa betingelse av at
den gjenværende del av bnr. 124 ikke blir bebygget i mindre
end 8 meters avstand fra forannævnte uthus, hvorom like-
ledes tinglest erklæring forutsattes avgitt. Paa egne og senere eieres
vegne vedtas herved ufravikelig de reguleringskommissionen
opstillede betingelser, der kan tinglyses som heftelse paa gnr. 3 bnr. 47
at Skøien samt omhandlede parcel. N. A. Andresen Buskerud.
Bea Bang. Mottat: reguleringsraadet 6 mai 1927. R. Bergan.
211. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 6000.- inng.
gnr. 75 307 jf. 7/12 17 no. 48 ifg. saal: Kvitteres til avlesning.
Oslo 3/6 1927. Akers Sparebank Nils Løkke. Ole Pettersen. /R. M.
Brennen
212. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 3000.- inng.
gnr. 75 307 jf. 18/10 18 no. 40 ifg. saal: Kvitteres til avlesning
Oslo 3/6 1927 Akers Sparebank Nils Løkke, Ole Pettersen /R. M.
Brennen
213 Avl. obl. fra Emmy Skagvold til Oscar Steen for kr. 8100.- inng.
gnr. 75 307 jf. 25/4 24 no. 215 ifg. saal: Nærværende obligation
er tiltransportert Karsten Olsen Oslo den 30-12-26. Oscar Steen.
Under henvisning til den paa første side anførte transport
tiltransporteres nærværende obligation til herr O. F. Fystro med renter
fra 14/4 d. a. Valuta mottat. For transporten er jeg ansvarlig.
Oslo den 4/5 1927. Karsten Olsen. — Nærværende obligation kan
avlæses. Oslo den 21/5 27. O. F. Fystro.
214 Erklæring. Dersom jeg undertegnede faar konsession paa et fra Iver
Bredo-Olsen kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gnr. 75 bnr.
117 ved Grefsen i Aker herred, Akershus fylke, vedtar jeg herved at
der ikke uten tilladelse fra vedk. myndigheter i Aker skal bli
frasolgt dette grundstykke parceller for sommerbolig er spar-
bestemt iflg. kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring
blir at tinglyse for min regning. Heldal den 28 april 1927.
N. Heldal.
217 Konkursbo. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Jenny Ager, inde-
haverske av firma J. Amarsen, som konkursbo... 2 at kr.
advokat Olaf Dahll er bobestyrer... lokale Akersgt. 44 D mandag
den 15 juni forutk. kl. 11 f. m. til avholdelse... inden 14 juli forutk.
... rettslokalet mandag den 4 august forutk. kl. 10 f. m. for at
overvære... Akers skifterett den 1 juni 1927. Karl O. Stenersud
fuld. 28-927-16.
220. Avl. utp. jf. 26/10 25 no. 169 kr. 2031.- hos dr. Ewald Bosse, h/f Inkogt. I midt gnr. 33 22
221 " " " 2/1 27 - 139 " 1832,50 " do. . livre
222 " " " 11/3 25 - 224 " 2046,50 - do. - kr. 6182.

Den norske ... Oslo kemnerkontor 3/6 1927. Fr. Klemmetsen / Hedemstad.

223 Avl. utp. jf. 11/3 27 no. 227 kr. 5711,50 hos restauratør Wilh. Olsen, midt i umbo
224 " " " 24/2 27 - 196 - 2011.- - ark. Harald Waldemar " umbo.
For begge: Kan avlæses da skatten er betalt. Oslo kemnerkontor 2/6
1927. Klavenes. / Hedemstad.
225. Paategn. paa obl. fra Ingv. Davidsen til Industri- og Vexelbanken
a/s for kr. 8500.- inng. gnr. 39 96 jf. 15/8 02 no. 11 ifg. saal:
Nærværende pantobligation transporteres med indestaaende renter
til Fru Hanna Mercier. Christiania 22 juli 1904. A. M. Seip.
Til sikkerhet af den arveafgift der ved fru Hanna Merciers død
muligens maatte være at erlægge af midler, hvoraf hun nu
oppebærer renteindtægterne, jfr. lov 20 mai 1899 § 15, skal
nærværende obligation, der er en del af disse midler,
ikke kunne disponeres uden Kristiania Skifterets samtykke.
Kristiania skifteret den 25de juli 1904. C. Buraack. — Nær-
værende Pantobligation med renter fra 11 decbr. f. a. transpor-
teres herved uden ansvar for til den norske Livrente forening.
Christiania 14 marts 1908 Kristiania Skifteret C. Bomback.
For Fru Hanna Mercier ifl. fuldm. Carl Lunde. — Som til-
hørende „Den norske Livrenteforening“ maa denne obligation
der er tilsat kr. 7000.- ikke transporteres eller kvitteres uden
direktionens samtykke. Christiania i Direktionen for
„Den norske Livrente forening“ den 15 december 1908.
Lud. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.
226 Paategn. paa obl. fra fru Anne Hansen til H. J. Rønneberg
for kr. 15000.- inng. gnr. 35 96 jf. 19/12 02 no. 147 saal: Nær-
værende obligations restbeløp kr. 12600.- tolv tusinde
sex hundrede kroner - transporteres herved uten ansvar
for mig til „Den norske Livrente forening“. Valuta mottat.
Kristiania den 11te juni 1908. H. C. Flood. — Som
tilhørende „Den norske Livrente forening“ maa nær-
værende obligation ikke transporteres eller kvitteres
uten Direktionens samtykke. Christiania i Direk-
tionen for „Den norske Livrente forening“ d. 15 decb.
1908 Lud. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.
228. Skema nr. 16 a. Erklæring. Undertegnede eier av gnr. 33
bnr. 226 vedtar... gnr. 33 bnr. 226 med vilkaar... eiendom
Heimdal den 31-5-27. Gudrun Nafer Lyberg. Som...
gnr. 33 bnr. 226. (78-940-116.)
232 Christiania den 7 marts 1908. Fuldmagt. Undertegnede
Fru Hanne Mercier bemyndiger herved Advokat A. M.
Seip eller advokat Carl Lunde til paa mine vegne at trans-
portere eller kvittere den mig tilhørende pantobligation
stor kr. 8500.- oprindelig nu tilrest kr. 7600.- dat 3 juni
tgl. 15 august 1902, fra Ingv. Davidsen til Industri- og
vexelbanken med pant i gnr. 39 bnr. 96 parcel av
Windeven i vestre Aker. Le Havre, 10 marts 1908. Hanne Mercier

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
Lukk

2 Desember 1927

Merkelist	Inngjerdet beløp	Inskrivningens gjenstand	Utgangsareal Ca. Mål m²	Skyld Øre	Skyld Kr.	Skyld Øre
3/11-1923		gnr. 148 bnr. 392	1455.0	3.10	4	51
		" " 148 "	1054.0	3.53	3	61
		Ledningsinnskrivning			1	000
anmerket		Gnr. 148 innskrivning av Elektrisk Ledning	226	½ -	1	52
					16	401.30

Oslen den 23 juni 1927. Ifr. Deres forespørsel Vedrørende innskrivningsgebyr av 10.491.30 av betalingen anmodt oplyse følgende innskrivningsgebyr av 2½ av 1952 kr 7658.- 14/6-1923 kr 22.04.00 kr 9954.80 - Rest kr 546.50 som ovennevnte Rundskrivelse til kundevis utbetaling med kr 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 Ifr. Undertegnede Vaas jentavsmelagenes selskap Akkjelt den enig bekommunelle innskrivning for gjennomskrivelse til nevnevnte grundeier. utlegg med kr 546.50 Oslen den 28 Desember 1927. R. Rasmussen Til opbevaring skal Andersen Ja vidne [illegible]

139 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/4-26 dk. 11 dag d. M. Ruseby fra kr. 2891.60 oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. b.: Bolle Byes a. 2 inlæg gnr. 2 bnr. 292 [illegible] med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte grundeiendom gnr. 148, 192, og 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. 148 gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393, og 394, med del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

140 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1447.40 inlæg gnr. 2. bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192 og 352 Oslen 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten i det [illegible] Oslen den 3/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen

2 Desember 1927

den 393 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 vil skrivelsen gnr. 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

141 Rekvisjon skrivelsen, lyd 31/10-21 dk. 92 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1495.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 3/11-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393 og 394, samt del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/11-1927 d. F. Gjendinn

142 Rekvisjon skrivelsen, lyd 30/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 730.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 162, 150, 192, 352, 353 og 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 2-12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 vil skrivelsen gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen den 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

143 Skjøtegebyret kr 400.- Ugifte Undertegnede Ivan Rieder Olsen erklærer og meddeler herved til Oslo Kommune med hensyn til Oslo for en Gjendinn kr 440 og 441 ved Gnr. 148 bnr. 392 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible]

26 oktober 1928

26 oktober 1928.

20 septbr 1929

192 Paategning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.- uqv gnr. 48 bnr. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no 207 laal: som nr. 187.

193 Paategning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.- uqv gnr. 48 bnr. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no 218. laal: som nr. 187.

194 Paategning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.- uqv gnr. 48 bnr. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no 221 laal som nr. 187.

195 Paategning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Johnsen for kr. 2000.- uqv gnr. 48 bnr. 2 m. fl. tgl. 19/7 17 no 223 laal: som nr. 187.

196 Paategning paa oblig fra Aaes Kommune til Aaes Kommunes [illegible] for kr. 1200.- uqv gnr. 48 bnr. 2 m. fl. tgl. 18/12 25 no 1406. laal: som nr. 187.

197 Paategning paa oblig fra Einar og Oscar Gulbrandsen til [illegible] for kr. 50000.- uqv gnr. 2 bnr. 102 tgl. 12/10 21 nr. 23. laal: [illegible] [illegible] den [illegible] [illegible] for [illegible] [illegible]. Oslo den 22 juli 1929. J. T. Farsjø [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] J. T. Farsjø [illegible] for [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] kr. 5000.- til [illegible] [illegible] kr. 45000.- forfaller til betaling 14 oktober 1930 [illegible] er i dag betalt til 14/10 1929. [illegible] kr. 3.50 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] kr. 3.75 Oslo den 8 august 1929. J. T. Farsjø. Paa egne og Oskar Gulbrandsens vegne. Einar Gulbrandsen [illegible] 10. [illegible]

198 Tgl. [illegible] [illegible] 8 september 1929 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Aaen 28/9 29. kr. 1140.- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] gnr. 89 bnr. 122. Aaen, 1 [illegible], 1 [illegible], 1 piano, 1 [illegible] møblement.

207 Kjøpebrev kr. 200.- Skjøte. Undertegnede [illegible] Breda Aasen [illegible] og skjøder til Jens O. Ulven eiendommen gnr. 75 bnr. 117 av [illegible] Aaen. Kjøpesummen kr. 8500.- [illegible] [illegible] [illegible] kroner [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]. Oslo den 19 september 1929. [illegible] Breda Aasen [illegible] [illegible] til vitterlighet: Niels Nilsen [illegible] for [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Aaen den 19/9 1929.

208 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] gnr. 75 bnr. 117 i Aaen og gnr. 75 bnr. 508 - Aaen. [illegible] [illegible] [illegible] 1929 Ole [illegible] [illegible] [illegible]

209 kr. 2000.- Pantobligation. Undertegnede Jens O. Ulven (eier) [illegible] [illegible] [illegible] Aaes Sparebank [illegible] [illegible] kr. 2000.- [illegible] [illegible] kroner [illegible] [illegible] efter 3 - tre - maaneders [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] til [illegible] Aaes Sparebank [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] den 11 juni og 11 december [illegible] den 11 december [illegible]. [illegible] - - laaner ½ %

20 september 1929

[illegible] [illegible] - [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] gnr. 75 bnr. 117 av [illegible] O. Aaen og gnr. 75 bnr. 508, [illegible] O. Aaen [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] Aaes [illegible] og [illegible] Bedømmelse. Oslo den 18 september 1929. Jens O. Ulven. Til vitterlighet: [illegible] Ulven. [illegible] Ulven. 81-607-17.

211 Tgl. [illegible] [illegible] 1929 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] kr. 17.00 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 1 [illegible].

213 Paategning paa oblig fra [illegible] J. [illegible] til Aaes kommune for kr. 16650.- uqv gnr. 4 bnr. 76 tgl. 12/8 28 no 212 laal: [illegible] [illegible] oblig [illegible] til [illegible] Kommunale [illegible] [illegible] paa kr. 2000.- og for 2den prioritets obligation til Aaes Sparebank paa kr. 9387 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] obligation paa kr. 21000.- til [illegible] [illegible]. Oslo [illegible] for [illegible] den 22 august 1929. [illegible] [illegible].

214 Maalebrev. Aar 1929 den 30 august blev avholdt en [illegible] [illegible] og opmaaling [illegible] [illegible] [illegible] av [illegible] gnr. 69 bnr. 57 [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] R. Bjelland og H. Aune. [illegible] [illegible] [illegible] E. Aas og [illegible] [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 18 september 1929 [illegible] [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible]: [illegible] gnr. 69 bnr. 57: 66.67 [illegible] gnr. 69 bnr. 57: 83.27 [illegible] [illegible]: 7.50 - 8.82 - 7.71 - 6.87 - 72.82 og [illegible]. [illegible] 8000 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 4 ore [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]. R. Bjelland. H. Aune. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

215 Skjøte. Jeg undertegnede [illegible] Aasen skjøter og overdrar [illegible] [illegible] gnr. 85 bnr. 331 av Aaen [illegible] for [illegible] kjøpesum kr. 4550.- som er betalt til [illegible] [illegible] Reitmann. Oslo den 17 september 1929. [illegible] Aasen. Til vitterlighet: [illegible] Reitmann. [illegible] [illegible] [illegible] for kr. 4665.- [illegible] Aaes [illegible] den 20/9. 29 for [illegible]. [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible] [illegible] 28 [illegible] Aaes [illegible] den 20/9. 29 for [illegible]. [illegible] [illegible]

216 Avlæsning oblig fra [illegible] Aasen til ~~[illegible]~~ [illegible] for kr. 20000.- uqv gnr. 85 bnr. 331 tgl. 29/2 28 no 30 laal: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] til avlæsning. Oslo den 3 august 1929. [illegible] [illegible] J. Bjelland. A. [illegible]

217 Paategning paa oblig fra [illegible] [illegible] til [illegible] [illegible] for kr. 8000.- uqv gnr. 93 bnr. 51 og 224 tgl. 15/2 29 no 148 laal: [illegible] [illegible] [illegible] for 1ste prioritets lån til [illegible] [illegible] kr. 8000.- [illegible] [illegible] [illegible]. Oslo den 19/9 1929.

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✖Lukk

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674532/17061057
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 100

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3328	105	19.2.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

19 FEB. 1971

3328

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Grefsenplatået Byggeselskap A/s Gnr. 75, Br.nr. 117-508-530 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 15/2 19 71

A/s GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP

Skjøteinnehaver Gunnar Strøm

Eier Ellen Pleiefeldt

Ingrid Olafsbye.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

R. Fochen

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____ / _____ 19_____

Avskriftens riktighet bekreftes:

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674530/17061047
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 99

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17816	105	18.11.1968	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

17816
18 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede hjemmelinnehavere av gnr. 75, bnr. 117 m.f. i Oslo, Ellen Blichfeldt og Ingrid Olafsbye, erklærer herved at allmennheten skal ha rett til fri ferdsel over den del av ovenfor nevnte eiendom som ligger vest for den prosjekterte blokkbebyggelse, slik at de eksisterende og planlagte turveier over eiendommen fra nord ikke blir brutt.

Denne erklæring kan tinglyses på den ovennevnte eiendom og kan ikke avleses uten Oslo kommunes skriftlige samtykke.

Oslo, den 18/11 1968.

Ellen Blichfeldt

Ingrid Olafsbye.

Avskriftens rik ighet bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

avholdt hos ingeniør Barth paa Søndre Huseby, adm. av lens-
manden ved fuldm. Oswald Enkilde(?) i overvær av undertegnede
vidner. Hvorda: Rekvirenten lot fremlægge utskrift av en ved
Akers forlikskommission den 3/12 1927 avsagt kjendelse, forkyndt
9/21. u. Beregning: Hovedstol kr. 90,20 6% aarl. rente fra 18/1
27 ca. Paaklage av kjendelse 26.- utskrift og forkyndelse 4,50. -
Denne forretning: Adm. salær kr. 4.- vidnerne 2.40 møte 2.- =
kr. 8.40 = kr. 129.10. Debitor ikke tilstede, men hans hustru som
ikke kunde betale gjelden. Hun anviste til utlæg: 1 flygel vurd.
kr. 800.- 1 mahogni skrivepult 100.- 2 malerier av Kotsis(?)
Leiberg kr. 400.- Debitors rindstagelsesret blev agtatt. Be-
slutning: M. Jensen & Co gis henvisning for beregningssummen kr.
129,10. [Debitor ikke tilstede men hans hustru som ikke kunde
betale og] med reserverte renter og omkostninger samt kostnaden(?) be-
rettigede rettens exekution og utlæg i det anviste flygel, skrive-
pult og 2 malerier. Forretningen oplæst og vedtat(?). Oswald
Enkilde fhm. Bjarne Petersen. Nils Olsen. Rigtig utskrift
bekreftes Oswald Enkilde, fhm.

91. Skylddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede
av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over
gaarden Grefsen gnr. 75 bnr. 117 av skyld mark 1,50 i Vestre Aker
herred tilhørende gartner Iver Bredo Olsen i anledning av at
der er solgt 1 parcel av gaarden til Gaardbruker Nils Heldal(?)
Mandsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har alle avlagt
ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte: Kjøper og
sælger. Mændene valgte til formand Andr. Olsen. Hvad de del
av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende grænsebe-
skrivelse: Det solgte areal - hvorover fremlagdes approbert
utparcelleringskart - utgjør den nordre og største del av
det nuværende Grefsen (gnr. 75 bnr. 117. Aker) og er adskilt
fra dette ved en zik-zaklinje som har sin begyndelse
i nedrammet pæl ved stengjerdet ved østre - (øvre) - kant
av den projekterte vei nr. 1223 - (der den nuværende Kjør.
„Nordhagaveien" ligger) - gaar fra denne pæl i en ret
linje - (liggende 20 m. fra nordre grunnmur under gartner-
boligen) - 40 l.m. østover til nedrammet pæl - gaar derpaa
retlinjet 88,28 l.m. nordover til korsmerket sten i midtlinjen av
projekteret vei nr. 1256 - følger denne veis midtlinje 95,38 l.m.
østover til nedrammet pæl som staar i sidstnævnte linjes
skjæringspunkt med forlængelse av den linje, som betegner
østre (øvre) kant av den nederste av de to smalere parallelvei
(mellem veiene nr. 1256 og 1257) - følger sistnævnte linje
108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved søndre kant
av projekteret vei (nr. 1257) - følger denne (søndre) veikant
114,90 l.m. østover til nedrammet pæl ved øvre kant av projekt-

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) - følger østre side av veien
32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl - gaar derfra ret-
linjet 78,40 l.m. østover og gjennem skogen til korsmerket hor-
sten ved nedre (vestre) kant av Trollvannveien, ca. 185 l.m.
søndenfor det spidse hjørne mellem Sokmannsvei og Trollvann-
veien. Alle avstande: den foran beskrevne delelinje mellem
det solgte areal og hovedbølet angir nøiaktige kartlængder, og
alle pæler eller fastmerker er utsat efter nøiaktige horizontale
maalinger. Sistnævnte utførte av opmaalings-assistent Bjelland.
Denne linje danner i hovedtrækkene det solgte areals be-
grænsning mot syd - (mot gjenværende hovedbøle.)
Mot øst, nord og vest beholder det solgte areal de samme
delelinjer som Grefsen nu har mot tilstøtende naboeiendom-
me paa disse kanter. Paa de forholdsvis utydelige strek-
ninger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjer-
det, vei, eller store aapne grøfter har opmaalings-assistent
Bjelland under sin optagelse av nøiaktig arealkart tilkaldt
eierne av tilstøtende nabo[...] eiendomme, og sammen
med disse og Iver Bredo Olsen opfrisket de grænsemerker som
var blit utydelige. Efter arealkartet indeholder det solgte
areal 156,84 maal. 1. Omfatter den eiendom, som deles,
jordbruk med skog?"
2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den
til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog?"
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjeldstrek-
ning, herunder fjeldvand elver og bekker?"
4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den
for bruken nødvendige fjeldstrekning?"
Da spørsmaal 1 besvares med ja og spørsmaal 5 besvares
med nei eller da spørsmaal 3 besvares med ja og
spørsmaal 4 besvares med nei, blir yderligere følgende
spørsmaal at besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?"
6. Eller finder skylddelingsmændene det godtgjort
at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt
til at optages eller anvendes til byggetomt, vei, indu-
strielt anlæg eller andet lignende øiemed?" til bygge-
tomter
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov
om odels- og aasædesretten av 26 januar 1821?"
Det bemerkes: a) at ved delingen intet fællesskap ikke
er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken
kan benyttes i fællesskap av ; det vi
har fundet videre teiling(?) utjenlig
b) at hver bruk har faat en for fredning og benyttelse
saa hensigtsmæssig form som forholdene tillater

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✖Lukk

10 Juni 1927.

klaring forutsatter avgitt. I møte den 29/3 1927 godkjendte reguleringskommissionen paa antragende parsellens nordgrense : mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa bnr. 124 staaende udhus paa betingelse av at den gjenværende del av bnr. 124 ikke blir bebygget i mindre end 8 meters avstand fra forannævnte udhus, hvorom likelydende tinglyst erklæring forutsattes avgitt. Paa egne og senere eieres vegne vedtas herved ufravikelig de reguleringskommissionen opstillede betingelser, der kan tinglyses som heftelse paa gnr. 3 bnr. 4, 7 at Skøien samt omhandlede parcel. N. A. Andresen Bakenschiøn. Lea Hang. Mottat: reguleringsraadet 6 mai 1927. R. Bergan.

211. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 6000.– injr. gnr. 75 307 gl. 7/12 17 no. 48 ifg. paal: Kvitteres til avlesning. Oslo 3/6 1927. Akers Sparebank Nils Løkke. Ole Pettersen / R. M. Ivarsen

212. Avl. obl. fra Oscar Steen til Akers Sparebank for kr. 3000.– injr. gnr. 75 307 gl. 18/10 18 no. 40 ifg. paal: Kvitteres til avlesning. Oslo 3/6 1927 Akers Sparebank Nils Løkke, Ole Pettersen / R. M. Ivarsen

213 Avl. obl. fra Emmy Skagvold til Oscar Steen for kr. 8100.– injr. gnr. 75 307 gl. 25/4 24 no. 215 ifg. paal: Nærværende obligation er tiltransporteret karsten Olsen. Oslo den 30-12-26. Oscar Steen. Under henvisning til den paa første side anførte transport tiltransporteres nærværende obligation til herr O. F. Fystro med renter fra 14/4 d. a. Valuta mottat. For transporten er jeg ansvarlig. Oslo den 4/5 1927. Karsten Olsen. — Nærværende obligation kan avlæses. Oslo den 21/5 27. O. F. Fystro.

214. Erklæring. Dersom jeg undertegnede faar konsession paa et fra Iver Berdo-Olsen kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gnr. 75 bnr. 117 ved Grefsen, Aker herred, Akershus fylke, vedtar jeg herved at der ikke uten tilladelse fra vedk. myndigheter i Aker skal bli parcellert dette grundstykke parceller for villaformaal eller er spaarheidet jfr. kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring blir at tinglyse for min regning. Heldal den 28 april 1927. N. Heldal.

217. Kontrakt. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Jenny Eger, indehaverske av firma J. Amarsen, som kontrakts... 2 at hr. advokat Olaf Dahll er berettiget... lokale Akersgt. 44 B mandag den 15 juni forutk. kl. 11 f. m. til utbetalinger... inden 14 juli fortk. ...utelokalet mandag den 4 august forutk. kl. 10 f. m. for at overvære... Akers skifterett den 1 juni 1927. Karl O. Stenersud fnd. 78-927-16.

220. Avl. utp. gl. $\frac{26}{10}$ 25 no. 169 kr. 2039 – hos dr. Ewald Bosse, c/o Inkogt. 1 midl. gnr. 33 22

221. " " " $\frac{2}{1}$ 27 – 139 " 1832,50 " do. " lærer

222. " " " $\frac{12}{3}$ 25 – 324 " 2046,50 – do. – kr. 6182.

Tre samtlige... ...stattenattest... Oslo kommunekontor 3/6 1927. ... / Hedenstad.

10de Juni 1927.

223. Avl. utp. gl. $\frac{11}{3}$ 27 no. 227 kr. 5711,50 hos restauratør Wilh. Olsen, midl. innbo

224. " " " $\frac{25}{2}$ 27 – 196 – 2011. – – ark. Harald Waldemar " innbo.

For begge: Kan avlæses da skatten er betalt. Oslo kemnerkontor 2/6 1927. Bødker Klavenes. / Hedenstad.

225. Paategn. paa obl. fra Ingv. Davidsen til Industri- og Vekselbanken a/s for kr. 8500.– injr. gnr. 39 96 gl. 15/8 02 no. 11 ifg. paal: Nærværende pantobligation transporteres med indestaaende renter til Fru Hanna Mercier. Christiania 22 juli 1904. A. M. Seip. Til sikkelse af den arveafgift der ved fru Hanna Merciers død muligens maatte være at erlægge af midler, hvoraf hun nu oppebærer renteindtægterne, jfr. lov 20 mai 1899 § 15, skal nærværende obligation, der er en del af disse midler ikke kunne disponeres uden Kristiania Skifterets samtykke. Kristiania skifteret den 25de juli 1904. C. Annæus. — Nærværende Pantobligation med renter fra 11 decbr. f. a. transporteres herved uden ansvar for mig til den norske Livrente forening. Christiania 14 marts 1908 Kristiania Skifteret C. Bomhoff. For Fru Hanna Mercier ifl. fuldm. Carl Lindh. — Som tilhørende „Den norske Livrenteforening" maa denne obligation der er tilbragt kr. 6000.– ikke transporteres eller kvitteres uden direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrente forening" den 15 december 1908. Lüdr. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

226 Paategn. paa obl. fra fru Anne Hansen til H. J. Rønneberg for kr. 15000.– injr. gnr. 35 96 gl. 19/12 02 no. 147 paal: Nærværende obligations restbeløp kr. 12600.– tolv tusinde sex hundrede kroner – transporteres herved uten ansvar for mig til „Den norske Livrente forening". Valuta mottat. Kristiania den 11te juni 1908. H. C. Flood. — Som tilhørende „Den norske Livrente forening" maa nærværende obligation ikke transporteres eller kvitteres uten direktionens samtykke. Christiania i direktionen for „Den norske Livrente forening" d. 15 decb. 1908 Lüdr. Rygh. Kristen Johansen. Johs. Thrane.

228. Skema nr. 16 a. Erklæring. Undertegnede eier av gnr. 33 bnr. 226 vedtar... gnr. 33 bnr. 226 med avløp... eiendom. Heimdal den 31-5-27. Gudrun Nafer Lyberg. Som... gnr. 33 bnr. 226. (78-940-116.)

232. Christiania den 7 marts 1908. Fuldmagt. Undertegnede Fru Hanne Mercier bemyndiger herved Advokat A. M. Seip eller advokat Carl Lindh til paa mine vegne at transportere eller kvittere den mig tilhørende pantobligation stor kr. 8500.– oprindelig om tilrest kr. 7500.– dat. 3 juni tgl. 15 august 1902 fra Ingv. Davidsen til Industri- og vekselbanken med pant i gnr. 39 bnr. 96 parcel av Vinderen i vestre Aker. Le Havre, 10 marts 1908. Hanna Mercier

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✕Lukk

2 Desember 1927

Merkelist	Inngjerdet beløp	Inskrivningens gjenstand	Utgangsareal Ca. Mål m²	Skyld Øre	Skyld Kr.	Skyld Øre
3/11-1923		gnr. 148 bnr. 392	1455.0	3.10	4	51
		" " 148 "	1054.0	3.53	3	61
		Ledningsinnskrivning			1	000
anmerket		Gnr. 148 innskrivning av Elektrisk Ledning	226	½ -	1	52
					16	401.30

Oslen den 23 juni 1927. Ifr. Deres forespørsel Vedrørende innskrivningsgebyr av 10.491.30 av betalingen anmodt oplyse følgende innskrivningsgebyr av 2½ av 1952 kr 7658.- 14/6-1923 kr 22.04.00 kr 9954.80 - Rest kr 546.50 som ovennevnte Rundskrivelse til kundevis utbetaling med kr 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 Ifr. Undertegnede Vaas jentavsmelagenes selskap Akkjelt den enig bekommunelle innskrivning for gjennomskrivelse til nevnevnte grundeier. utlegg med kr 546.50 Oslen den 28 Desember 1927. R. Rasmussen Til opbevaring skal Andersen Ja vidne [illegible]

139 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/4-26 dk. 11 dag d. M. Ruseby fra kr. 2891.60 oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. b.: Bolle Byes a. 2 inlæg gnr. 2 bnr. 292 [illegible] med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte grundeiendom gnr. 148, 192, og 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. 148 gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393, og 394, med del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

140 Rekvisjon skrivelsen, lyd 3/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1447.40 inlæg gnr. 2. bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192 og 352 Oslen 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten i det [illegible] Oslen den 3/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen

2 Desember 1927

den 393 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 vil skrivelsen gnr. 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

141 Rekvisjon skrivelsen, lyd 31/10-21 dk. 92 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 1495.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 3/11-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2. bnr. 149 vil skrivelsen den 393 og 394, samt del fra gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen 395 Oslen den 3/11-1927 d. F. Gjendinn

142 Rekvisjon skrivelsen, lyd 30/10-21 dk. 109 dag d. M. Ruseby oplysninger på Ifr. d. Skrivelse p. v. a. Bolle Byes a. 2 fra kr 730.80 inlæg gnr. 2 bnr. 149, 162, 150, 192, 352, 353 og 292, med: Nevnevnte skrivelsen bestyrer det overnevnte gnr. 2. bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 2-12-1927 d. F. Gjendinn med fremsendte vedlegg gjelder gnr. hovedparten Oslen den 2/12-1927 fra d. Skrivelsen Innskrivningsgebyrskrivelsen gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 vil skrivelsen gnr. 2. bnr. 192 vil skrivelsen den 395 Oslen den 3/12-1927 d. F. Gjendinn

143 Skjøtegebyret kr 400.- Ugifte Undertegnede Ivan Rieder Olsen erklærer og meddeler herved til Oslo Kommune med hensyn til Oslo for en Gjendinn kr 440 og 441 ved Gnr. 148 bnr. 392 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1455 [illegible] Gnr. 148 bnr. 1054 [illegible] Gnr. 148 bnr. 226 [illegible]

26 oktober 1928

26 oktober 1928.

20 septbr 1929

192 Jaalegning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Jolmen, for kr. 2000.- m/pt gn. 48 bn 2 m fl tgl. 13/7 17 no 217. laal: som nr. 187.

193 Jaalegning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Jolmen for kr. 2000.- m/pt gn 48 bn 2 m fl tgl 13/7 17 no 218. laal: som nr 187.

194 Jaalegning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Jolmen for kr. 2000.- m/pt gn 48 bn 2 m fl tgl. 13/7 17 no 221 laal som nr. 187

195 Jaalegning paa oblig fra Aaes Kommune til Caroline Jolmen for kr. 2000.- m/pt gn 48 bn 2 m fl tgl. 13/7 17 no 223 laal: som nr. 187.

196 Jaalegning paa oblig fra Aaes Kommune til Aaes Kommunes Pengeoplaane for kr 1800.- m/pt gn 48 bn 2 m fl. tgl. 18/12 25 no 1406. laal: som nr 187.

197 Jaalegning paa oblig fra Einar & Oscar Gulbransen til [illegible] for kr. 50000.- m/pt gn. 2 bn 102 tgl. 19/10 20 nr 23. laal: Paategning paa obligation [illegible] Reer [illegible] for [illegible] Oslo den 22 juli 1929. J. T. Farsjö [illegible] obligation [illegible] for [illegible] Aabodmarens obligation [illegible] kr. 5000.- [illegible] kr. 45000.- forfalder til betaling 14 oktober 1930 [illegible] til 14/10 1929. [illegible] en maaned [illegible] af [illegible] Oslo blir [illegible] kr. 3.50 [illegible] obligationen [illegible] kr. 3.75 Oslo den 8 august 1929. J. T. Farsjö. Pa egne og Oskar Gulbransens vegne. Einar Gulbransen. [illegible]

198 Tgl. [illegible] ark. 8 september 1929 [illegible] for [illegible] kr. 1140.- [illegible] Aaes, 1 [illegible], 1 [illegible], 1 piano, 1 [illegible] møblement.

207 Hengslemaal kr. 800.- Skjöte. Undertegnede [illegible] Breda Alsen [illegible] til Jens O. Ulven eiendommen gn. 75 bn 117 av [illegible] Aaes. Kjøpesummen kr 8100.- [illegible] Oslo den 19 september 1929. [illegible] Breda Alsen [illegible] Niels [illegible] [illegible] Aaes av 17/9. 1929.

208 [illegible] gn. 75 bn 117 i Aaes og gn. 75 bn 508 - Aaes. [illegible] 1929. Ole [illegible] Alsen

209 kr 2000.- Jantsobligation. Undertegnede Jens O. Ulven [illegible] Aaes Sparebank [illegible] kr. 2000.- [illegible] i [illegible] efter 3 - tre - maaneders [illegible] fra idag den [illegible] i Aaes Sparebank [illegible] u. [illegible] aarlig - den 11 juni og 11 december forste gang den 11 december [illegible] laan ½ %

20 september 1929

[illegible] Aaes [illegible] gn 75 bn 117 av [illegible] O. Aaes og gn 75 bn. 508, [illegible] O. Aaes med [illegible] Aaes [illegible] Aaes [illegible] den 18 september 1929. Jens O. Ulven. Til vitterlighed: [illegible] Ulven. [illegible] 81 - 607 - 17.

211 Tgl. [illegible] ark. 16/9. 1929 [illegible] kr. 17.00 [illegible] [illegible] i [illegible].

213 Jaalegning paa oblig fra [illegible] til Aaes Kommune for kr 16650.- m/pt gn. 4 bn. 76 tgl 28/10 212 laal: [illegible] kr. 2000.- og for 2den prioritet obligation til Aaes Sparebank på kr. 9387 [illegible] på kr. 21000.- til [illegible] Oslo, [illegible] den 22 august 1929. [illegible]

214 [illegible] Aar 1929 den 30 august [illegible] gn. 69 bn 57 [illegible] [illegible] R. Bjellaas og J. Aune. [illegible] E. Alsen [illegible] 18 september 1929 [illegible] gn. 69 bn 57: 66.64 [illegible] gn. 69 bn 57: 83.27 [illegible] 7.50 - 8.82 - 7.72 - 6.87 - 72.82 og [illegible] kr 8000 [illegible] 400 [illegible] kr 1000 [illegible] R. Bjellaas. J. Aune. [illegible]

215 Skjöte. [illegible] gn 85 bn 331 av Aaes [illegible] kr 4550.- [illegible] Oslo den 17 september 1929. [illegible] Til vitterlighed: [illegible] kr 4455.- [illegible] den 20/9. 29 [illegible] den 20/9. 29 [illegible]

216 [illegible] oblig fra [illegible] til [illegible] for kr 20000.- m/pt gn 85 bn 331 tgl. 29/10 30 laal: [illegible] Oslo den 3 august 1929. [illegible] A. Blaker. A. [illegible]

217 Jaalegning paa oblig fra [illegible] til [illegible] for kr 8000.- m/pt gn. 93 bn. 51 og [illegible] tgl. 15/5 29 no 168. laal: [illegible] kr. 8000.- [illegible] Oslo den 18/9 1929.

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
✖Lukk

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674531/17061052
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 101

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1127	105	22.1.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Grefsenplatåets Byggeselskap A/S
v/Adv. Harald Strøm, Møllergt. 43, Oslo 1.

1127

22 JAN. 1970

ERKLÆRING
18/11.69.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kikkutveien 75 gnr. 117+508+530 bnr. ~~117~~ i Oslo.

~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kikkutveien utvides til reguleringslinjen langs ~~eiendommen.~~
De private veier inne på området opparbeides i henhold til reguleringen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/11 19 69

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S.

Hansen Strøm

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

Oslo, den 13/1 1970

Ingrid Olafsbye. Ellen Blichfeldt

O.V.V. bl. 5b. 1000. Andvord. 8966/67.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674651/17065249
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 4

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3950	105	1.3.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Nettstasjon nr. 3588
Sandakerveien 3 E
Grefsenplatået

1 MARS 1971

3950

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

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

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/11.70.

Eier: Ellen Blichfeldt
Ingrid Olafsbye

Fester: GEEFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
Harald Strøm R. Løcken K.A. Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes.

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-

Oslo Lysverker 1/3 1971
BJØRN TVINDE
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674652/17065254
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 3

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12098	105	9.7.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rettkopi bekreftes

NG

Nettstasjon nr. 3619
Sandtakveien v/nr. 1

Stempelmrk. Kr. 5,-
Gassert den 9/7 71 OL

1208

9 JULI 1971

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

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

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/6 1971

Eier: Ingrid Olafsbye
Ellen Bliohfeldt

Fester: A/S GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP
Harald Strøm — Sverre Soldal
K.A. Hansen — R. Løcken

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 9/7 1971
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens rikighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674655/17065269
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 2

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2505	105	5.2.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	277

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stemplet for kr. 180,–
den 5.2.74 av byskriveren

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A.S

2505

Kjøpekontrakt av 23/11. 71 st. for 1 000,–
Tass 15/12 71 av Strøm og Flod.
Trsp. dat 21/4. 72 st. for 1000,–
den 18/5 72.

5 FEB. 1974

SKJØTE

Grefsenplatået Byggeselskap A/S bekrefter med dette å ha overdratt til

Bjørn Andersen og Sissel Johansen

Seksjon nr. 277 under gnr. 75, bnr. 117, i Oslo.

1. Seksjonen består av leilighet nr. 277 (ca. 62,5 m²), overdekket parkeringsplass nr. 277, bod nr. 227, samt 19/10290 ideelle deler av fellesrom og grunnen.
   Bebyggelsen er overdratt fri for pengeheftelser. Seksjonen er overtatt i den stand den er ved overtakelsen i samsvar med avgitt overtakelseserklæring. Inntil hele byggeprosjektet er ferdig, har selgeren rett til å disponere over ikke ferdigstilte fellesrom.

2. Den ideelle delen av grunnen er påheftet en pantobligasjon, stor kr. 4.616,13. Pantegjelden avdras og forrentes ved de løpende felles omkostninger.
   Selgeren disponerer over den ubebyggede del av grunnen, inntil hele byggeprosjektet er ferdig.
   Byggeprosjektet er ikke ferdig før selgeren har satt i stand tomten som planlagt. Kjøperen skal fra han flytter inn ha fri og opparbeidet adgang til inngangsparti og garasje.

3. Seksjonen kan ikke deles ved overdragelse eller pantsettelse.

4. Kjøperen har det innvendige vedlikehold av sin seksjon og plikter å holde denne i forsvarlig stand. Alt øvrig vedlikehold besørges av selgeren på fellesskapets vegne. Selgeren påser også at det felles tomteareal holdes i stand.

5. Til dekning av eiendommens administrasjon, drift og vedlikehold m.v. betaler kjøperen et beløp som foreløpig er stipulert til kr. 158,50 pr. måned.
   Beløpet skal betales ukrevet og forskuddsvis den 1. i hver måned til det betalingssted som byggeselskapet oppgir.

Ett kopi bekreftes

Omkostningene skal reguleres i samsvar med de faktiske utgifter. Det skal gis varsel til kjøperne med minst en måneds frist før eventuell forhøyelse trer i kraft.

6. Selgeren har rett til å kontrollere at vedlikeholdet av seksjonen er forsvarlig.
   Kjøperen må rette seg etter husordenen og de regler som gjelder for eiendommens drift.
   Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade kan byggeselskapets styre foreta bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, f.eks. markiser o.l.

7. Seksjonen med tilliggende rettigheter og forpliktelser kan fritt disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte. Salg skal skje gjennom forretningsføreren. Om fremleie skal det gis melding til forretningsføreren.

8. Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett hun/han etter norsk lov måtte ha i forhold til de øvrige kjøpere av seksjoner, og kan heller ikke kreve fellesskapet oppløst.

9. Eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretningsfører. Seksjonseierne har rett til å utpeke en kontaktmann som deltar i styremøter hvor saker som angår den felles drift blir behandlet. Det skal holdes møte med seksjonseierne når styret i byggeselskapet finner det ønskelig eller når det kreves av minst ⅓ av seksjonseierne. Seksjonseierne har plikt til å være medlem av den seksjonseierforening (velforening) som forutsettes stiftet.

10. Oslo skal være verneting i alle tvister som måtte oppstå mellom kjøperen og selgeren i forbindelse med dette kontraktsforholdet.

11. Kjøpesummen, kr. 122.231,93, er avgjort på omforente måte.

Oslo, den 4. januar 1974.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

A. Svabak [illegible]

Jeg/vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 4. januar 1974.

[illegible] advokat

Avskriftens riktighet bekreftes!

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674654/17065264
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 1

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11950	105	13.7.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

11950

13 JULI 1972

ERKLÆRING.

Gnr. 75/117

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S, erklærer å ville oppbeide adkomstvei til eiendommen som vist på vedlagte skisse. Oppsetting av gjerder og porter, vedlikehold av adkomstveien, gjerder og intervedlikehold, skal bekostes av oss. Denne adkomstvei er midlertidig.

Denne erklæring kan ikke avlyses på eiendommen uten med samtykke av Oslo Kommune, Vegvesenet.

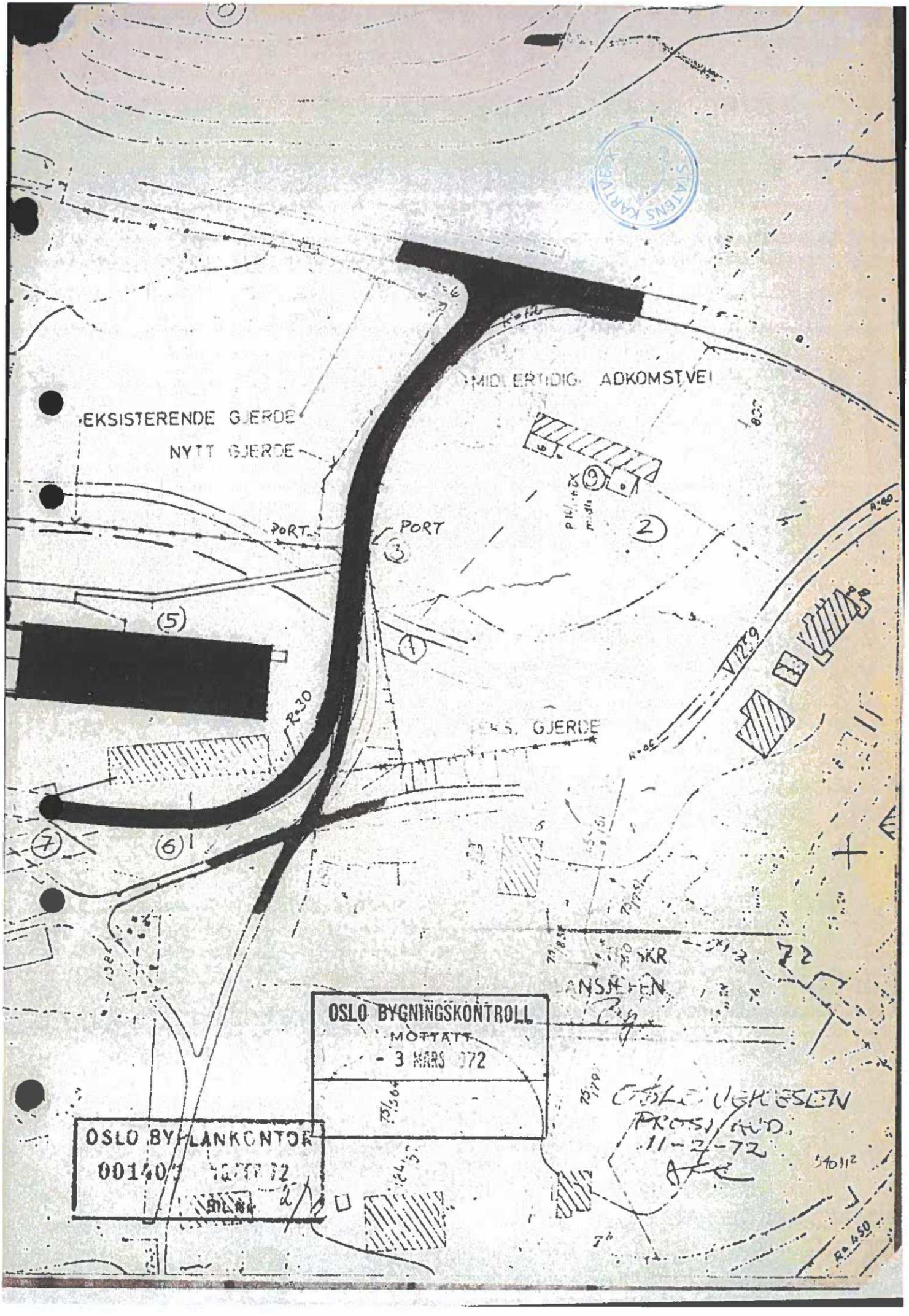
Vedlagte skisse fra Oslo Veivesen er datert 11.2.1972.

Oslo, den 7. juli 1972.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

RS


MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI
EKSISTERENDE GJERDE
NYTT GJERDE
PORT
PORT
GJERDE
R=30
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MARS 1972
OSLO BYPLANKONTOR
11-2-72

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/117/0/386 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 12A 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Dietrichs Aud Gunhild Meling c/o LEIL.386, GREFSENKOLLVEIEN 12A - H0814 0490 OSLO
Eiernavn:	Dietrichs Carl Rudolf

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Grefsenkollveien 12A

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.8 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km	
Grefsenplatået Linje 11, 12	9 min 0.8 km	
Storo Linje 4, 5	21 min 1.8 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km	

BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 66 barn	0 min 0 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 39 barn	1 min 0.1 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	7 min
Spar Kjelsås	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	4 min
Sverre enevolds plass balløkke	7 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

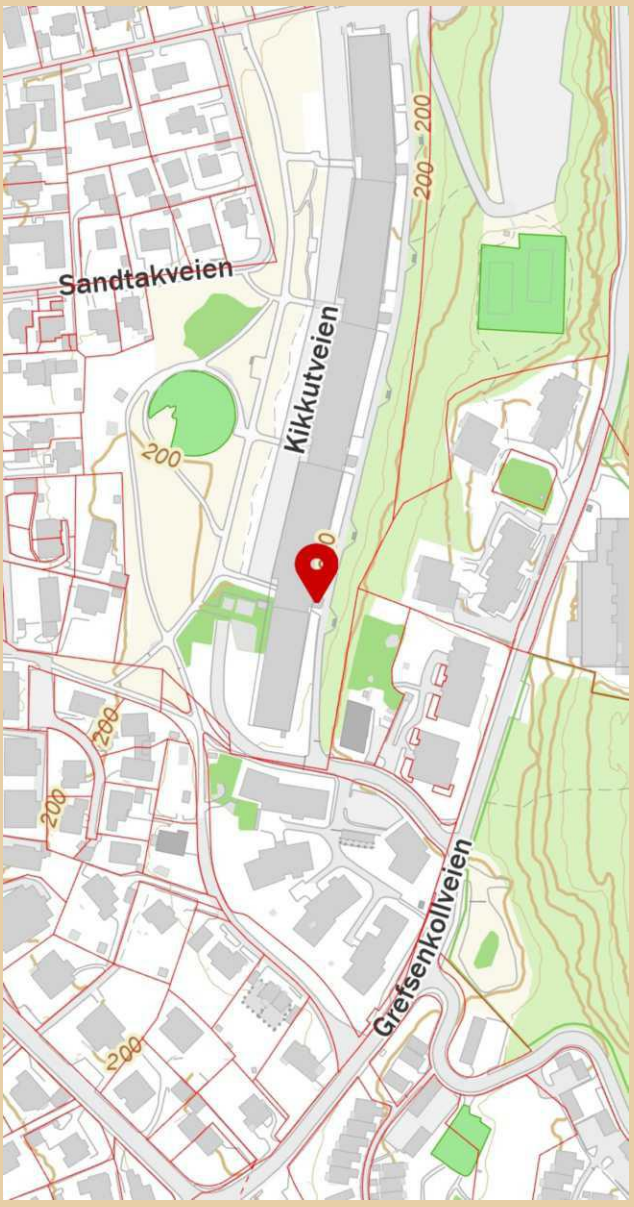
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenkollveien 12 A, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 117, Snr. 386, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
