PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 12B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

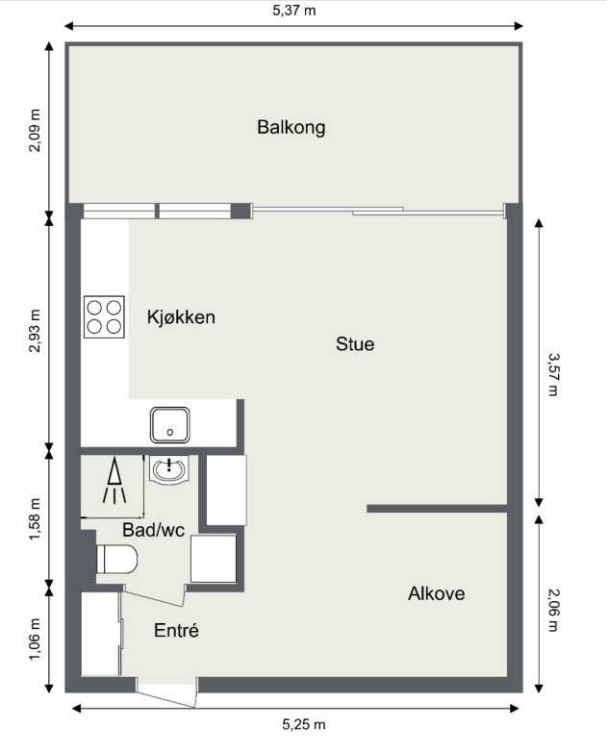
Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 12 B, 1r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 117, snr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 30 m²



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

Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25123 **Referansenummer:** WK1709

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

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21 · 0574 Oslo · Norge
stian@takstpartner.no · Telefon: 905 92 300
www.takstpartner.no

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

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 1-roms selveierleilighet i S-5487 Sameiet Grefsen Terrassehus. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2020 med utførende håndverker Byggmester Per Sortedal (far av eier), Inst. Per Øverland AS (elektriker) og flislegger Sondre Ditlefsen. Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektriker, div sjekklister fra flislegger, faktura fra flislegger og noen bilder. Det er ikke fremlagt byggteknisk dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er oppgitt av eier og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

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 ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

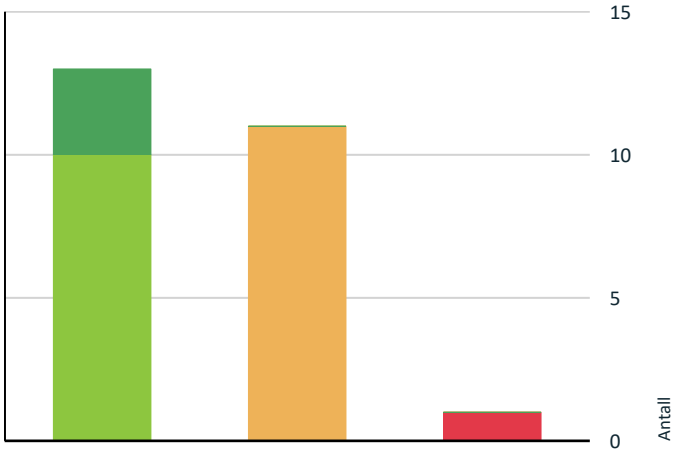
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Stue er delt opp og det er laget en alkoveløsning. 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.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

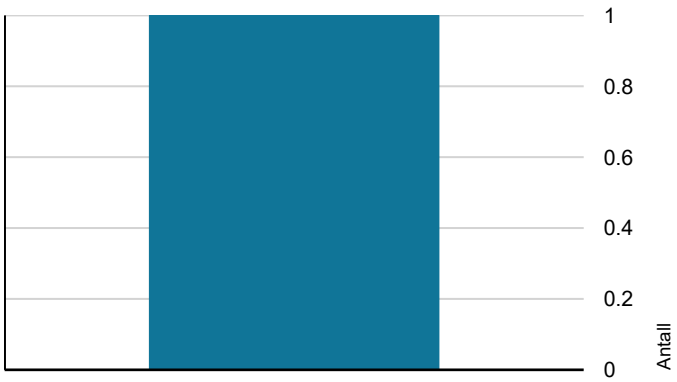
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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

Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Bakenforliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Terrassedør og vinder ble skiftet av forrige eier.
2020	Modernisering	Leiligheten oppusset med nytt bad og kjøkken samt nye overflater (gulv, vegger, tak). Det ble satt opp lettvegg til alkove. Lettvegg kan fjernes da gulvet er gjennomgående under. Det er lagt nye gulvbord på terrasse. Røranlegget ble byttet til rør-i-rør.
2025	Modernisering	Bytte av stoppekran, utført av HM Rør AS

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 10 etasjer oppført i mur og betongkonstruksjoner, samt utfyllende bindingsverksvegger i tre. Leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Innvendige lettvegger i bindingsverk kledd med plater/panel. Fasader i pusset/malt mur, beiset panel og teglsteinsforblending, samt flatt yttertak antatt tekket med papp/membran.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2019. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. 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 Dører

Balkong-skyvedør med malte trerammer og 2-lags glass fra 2019, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 11,2 m² med imp. tregulv, markise og adkomst fra stue. Høyde på rekkverk/blomsterkasse er målt til ca. 64 cm, dybde på blomsterkasse er på ca. 76 cm. Høyde til underliggende balkong/terrasse/terreng er målt til ca. 2,64 meter. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Tettesjikt under tregulv er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Ikke videre vurdert av takstmann.

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

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ikke opplyst og lekkasjer, eller symptomer på funksjonssvekkelse. Membran/tettesjikt er skjult av oppforet gulv, samt evt. oppkant mot vegg lar seg ikke kontrollere på grunn av panel/manglende adkomst og ikke kontrollert av takstmann. Membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av usikkerhet vedrørende konstruksjonsoppbygning av terrassedekke 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ny tekking må legges.

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må fallsikring/rekkverksløsning/blomsterkasse være 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 tilstede.

Membran/tettesjikt må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Konstruksjoner hvor tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid er å betegne som en risikokonstruksjon da bygningsdelen har større sjanse for lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag å innhente informasjon/dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Utvendig solavskjerming består av markise på balkong. Det er ikke opplyst om feil eller mangler og utvendig solavskjerming antas og fungere tilfredsstillende.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av laminat.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,41 meter.

Stedvis svikt/knirk i laminat, ellers normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue/kjøkken:
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 27 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.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 0 Radon

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 NVE 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 1 Innvendige dører

Innvendig dør i boligen er av type slett innerdør m/malt karm.

TG 1 Fast inventar, generelt

Skyvedørsgarderobe i entré, garderobeskap i stue og veggskap i alkove.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2020 med utførende håndverker Byggmester Per Sortedal (far av eier), Inst. Per Øverland AS (elektriker) og flislegger sondre Ditlefsen. Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektriker, div. sjekklister fra flislegger, faktura fra flislegger og noen bilder. Det er ikke fremlagt byggteknisk dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er oppgitt av eier og lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med variable verdier i nedre del av dusjsone.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater 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 foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dør i våtsone på bad. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på dør er utført korrekt og dør er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Dører i hardt belastede sprutsoner bør skjermes. Det anbefales løsninger som fungerer som sprutskjerm ved bruk av f.eks. dusj. Ref. BVN 32.660.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdører.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 0 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 16 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 11-15 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 10 mm. Avstand fra terskel til nedsenket dusjnisje er ca. 0,8 m.

TEK-17 § 13-15, preaksepterte løsning: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, evt. videreføring av fall dersom dusjen er forskjøvet. Nedsenket dusjsone på minst 10 mm. skal ha fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt. Evt. fall til sluk på 1:100 på hele gulvet, også utenfor dusjsone. Ved manglende 1:100 fall på hele gulvet skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på mist 25 mm. mot alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk i nedsenket dusjnisje, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende dokumentasjon på oppbrett av membran på vegg og ved terskel/dør ved manglende 1:100 fallforhold på gulvet. TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er fremlagt bilder av membransystem fra Schönox.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor blant annet på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/ikke fremlagt uavhengig kontroll (dokumentasjon) på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.

1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i våtrom. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013.

SAK 10 § 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll: Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, når dette arbeidet omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a eller b. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering av fuktsikring, herunder utforming av viktige løsninger, at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag innenfor kontrollområdet, og at utførelsen er gjennomført i samsvar med produksjonsunderlaget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner. Det er av den grunn viktig at utførelsen av membran dokumenteres. Dokumentasjon på uavhengig kontroll våtrom bør etterspørres hos utførende håndverker.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Bakenforliggende konstruksjoner

Bad/wc er bygget etter TEK 17 forskriften. Det er registrert mangelfull kontinuerlig vanntett sjikt/membran på vegg i bakenforliggende konstruksjon/rørkasse for vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende/ikke tilfredsstillende membran på vegg i kasse for vegghengt wc.

TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Manglende membran i kasse for vegghengt wc kan føre til fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Standardens strenge krav til gjennomgående bakenforliggende membran på bad gjør at dette vurderes til TG 3. For at bygningsdelen skal få en endret TG så må det utføres tiltak som å påføre membran i kasse for vegghengt wc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av servant m/underskap, speil, veggskap, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Der det er relevant må hulrommets vegger og gulv ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for rommets vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av avløp fra vaskemaskin som ikke har fast tilkobling til avløp i skap i stue. Avløpsledning er lagt løst ned i trakt og kan hoppe av ved bruk av vaskemaskin.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av kasse for vegghengt wc som det er benyttet trevirke for å bygge.

Golv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

Avløpsledning fra vaskemaskin bør ha fast tilkobling til avløpsledning.

For å kunne endre TG så må trevirke i innebygget kasse for wc fjernes. Ubeskyttet trevirke i innebygde kasser med vanninstallasjoner kan føre til råte- og soppskader ved en evt. lekkasje. Bygningsdelen har derimot normal bruksfunksjon og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående å rette på dette, men det anbefales å holde bygningsdelen under oppsyn.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 8-10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er litt liten luftespalte under dør som kan evt. økes ved å kappe dørblad i nedre del, bør økes til min. 10 mm.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og stue (i skap) under/eller i høyde med ferdig gulv på våtrommet. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS2 i våtromsplate i vegg med normale verdier. Hele gulvet på våtrommet og 50 mm over høyeste punktet på ferdig gulv defineres som våtsone iht. Sintef datablad 541.805. Hulltaking er ikke foretatt på ønsket sted der det erfaringsmessig er størst vannpåkjenning og størst fare for vannskader på våtrom. Dette på grunn av manglende tilkomst til vegg på grunn av div. innredning, dusjnisje som grenser til vegg i mur/betong, eller dusjnisje som grenser mot fellesarealer/naboleilighet.

Det opplyses på generelt grunnlag at hulltaking andre steder enn mot dusjnisje kan gi et uriktig bilde på konstruksjonen, men er allikevel utført av takstmann på grunn av forskriftens strenge krav til hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, enkel kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende komfyrvakt over koketopp. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget som tilsier at det er krav til komfyrvakt over koketopp. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres komfyrvakt på kjøkken. Ved manglende komfyrvakt er det større risiko for at en overopphetet komfyr som kan føre til brann.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål som ikke er tilsluttet avtrekkssystem. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Forsert sentralt avtrekk i nærheten av kokesone, ca. 80 cm. Takstmann legger dette til grunn for vurdering av tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør (tilførselsrør) og nyere PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via vannskap plassert i vegg.

Automatisk vannstoppesystem på hovedrør med magnetventil på kaldtvanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

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. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber (tilførselsrør) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene. Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Merking av kurser i vannskap er viktig for å lokalisere en evt. lekkasje fra rør-i-rør vannsystemet.

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. 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. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre avløpsrør er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken, spalteventil i balkongdør 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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra 2020 plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som er koblet til strøm via stikkontakt.

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
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør endres strømtilkobling til varmtvannsbereder fra stikkontakt til fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i støpsel på varmtvannsbereder ved for høy belastning.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovn i stue og varmekabler på bad. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår

Tilstandsrapport

for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Per Øverland AS gjorde utbedringer i 2020 i forbindelse med oppussing

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Per Øverland AS er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Renovering av bad med ny varmekabel og diverse arbeider kjøkken.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Har forkommet sporadisk, anslagsvis et par ganger årlig.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

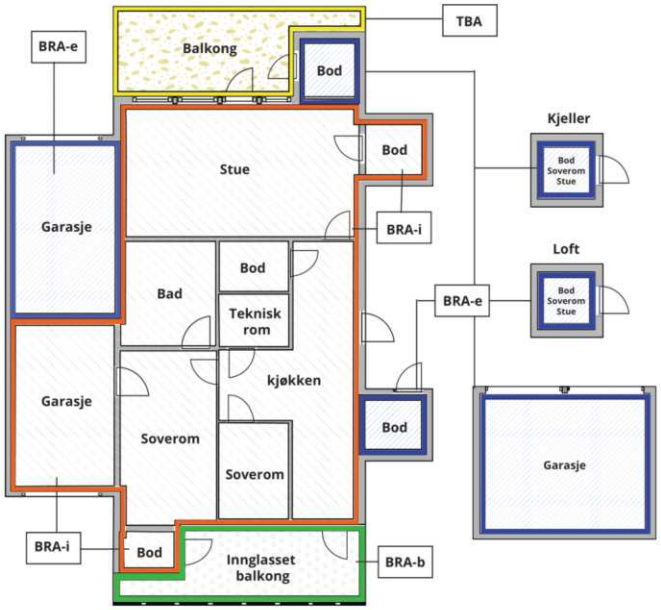
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
4. etasje	30			30	11
Kjellerbod		2		2	
SUM	**30**	**2**			**11**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Alkove		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Kjellerbod på ca. 1,7 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 29,9 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Stue er delt opp og det er laget en alkoveløsning. 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.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad/wc er pusset opp i 2020 med bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille, eller arbeid i etasjeskille av betong mellom boenheter/brannceller er søknadspliktig til Plan - og bygningsetaten dersom konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at minimumskravet er overholdt. Kontroll i sakspapirer til Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann. Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om brannskille er brutt og det anbefales ytterligere undersøkelser.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ 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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	0

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Anne Øverland Sortedal	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grefsenkollveien 12 B

Hjemmelshaver
Anne Øverland Sortedal

Kommentar
Sameiet eier også eiendommen med Gnr. 75 Bnr. 1075 på 18 863 m².

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

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

1-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 4. etasje fra garasjeplan av totalt 10 etasjer.

Leiligheten består av entré, alkove, bad/wc, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 11,2 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, laminat på gulv, kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabel i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer 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
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde 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. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, 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

Forutsetninger

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, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251005

Selger 1 navn
Anne Øverland Sortedal

Gateadresse
Grefsenkollveien 12B

Poststed	Postnr
OSLO	0490

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251005

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byggmester Per Sortedal er min far. Han har utført riving og gjennoppbygning av bad. Det er skiftet sluk fra soil til plast med klemring. Flislegger sondre Ditlefsen har lagt ny membran og flis. Per Øverland AS har lagt varmekabler. Rørleggerarbeider er utført av godkjent rørlegger.
Arbeid utført av	Flislegger Sondre Ditlefsen, byggmester Per Sortedal, Installatør Per Øverland AS, Rørlegger

Filer

Skann_20200822.png | Faktura 1059.pdf | Samsvarserklæring - Sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring - ØS varme.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skiftet sluk fra soil til plast med klemring. Ny membran på hele badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nye rør-i-rør, ny varmtvannstank, waterguard. Min far fikk hjelp av en faglært rørlegger.
Arbeid utført av	Byggmester Per Sortedal

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt en større rehabilitering av utettheter og betong i garasjeanlegg.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse EL-arbeider i forbindelse med oppussing i 2020.
Arbeid utført av	Per Øverland AS

Filer

Samsvarserklæring - ØS varme.pdf | Samsvarserklæring - Sluttkontroll.pdf | IMG_1656.jpg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40251005

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nytt terrassegulv i forbindelse med oppussing i 2020. Sameiet har gjennomført rehabilitering av betong og garasjeanlegg.
Arbeid utført av	Byggmester Per Sortedal

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en pågående tvist med utførende firma vedrørende betongrehabilitering.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251005

Tilleggskommentar

Har selv bodd og brukt bolig i snart fem år uten å ha oppdaget noen problemer med leiligheten.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251005

E-Signing validated

secured by nets

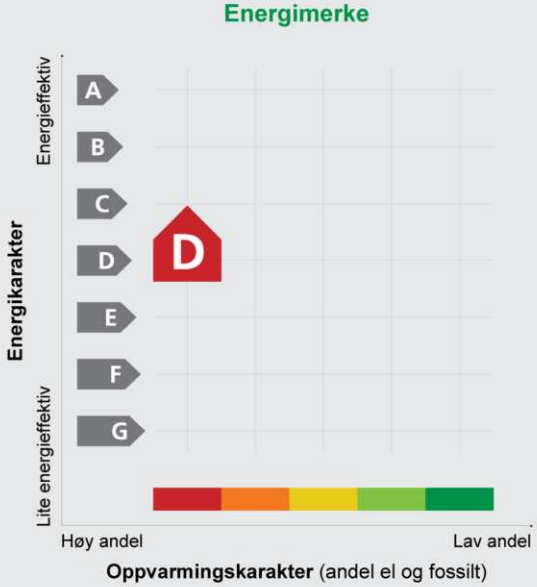
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Øverland Sortedal	72b094ec766e5161d4e1253 2670e168c1f1de75a	11.05.2025 10:41:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40251005

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 12B
Postnr	0490
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	117
Seksjonsnr.	301
Festenr.	
Bygn. nr.	80898029
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-535157
Dato	18.03.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Thea Egeland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenkollveien 12B
Postnr/Sted: 0490 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.03.2015 15:28:01
Energimerkenummer: A2015-535157
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Thea Egeland

Gnr: 75
Bnr: 117
Seksjonsnr: 301
Festenr:
Bygnnr: 80898029

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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

Deres ref.: 40251005 . Vår ref.: 5487-1-301 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Sortedal, Anne Øverland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	301
Adresse:	Grefsenkollveien 12b, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	301
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (74564)- 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:	6,65%
Restsaldo	73 578 413,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	6 944 156,00
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: 3 260,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	545,00	
Markiser	135,00	
Kabel-TV	351,00	
Vedlikeholdsfond	151,00	
Felleskostnader	2 078,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	283,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 144,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	127 361,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	103 838,00
Kapitalkostnader:	703,70

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	19 343,06
Kapitalkostnader:	130,09

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 181,06,-, 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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
4. juni 2024 kl. 18:00, Teknisk Museum (Auditoriet) - Kjelsåsveien 143.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon om fysisk ordinært årsmøte 2024
Årets ordinære årsmøte skulle vært avviklet 14. mai, men ble utsatt etter at det kom et krav om at årsmøtet skal avvikles som et fysisk møte.

Krav om fysisk møte er hjemlet i Eierseksjonslovens §41. Den sier at årsmøtet *skal gjennomføres* fysisk *dersom minst to seksjonseiere som har til sammen minst ti prosent av stemmene*, krever det.

For å imøtekomme kravet har styret booket auditoriet på **Teknisk Museum på Kjelsås.**

Dato: **tirsdag 4. juni. Dørene åpner kl 17.30. Møtet starter kl 18.00 presis.**

At årets ordinære årsmøte avvikles som et fysisk møte, vil ha praktiske konsekvenser for deg som ønsker å avgi stemme. Først og fremst ved at det i år *ikke* vil være anledning til å avgi stemme digitalt eller på papir – som har vært normen de siste 4 årene. Stemmer kan kun gis ved personlig oppmøte.

Konsekvenser for deg:

- Du **må** møte opp fysisk på årsmøtet, og må være til stede ved årsmøtets slutt for å kunne avgi din stemme i alle saker.
- Du kan **ikke** stemme analogt eller digitalt i syv dager etter årsmøtet, slik du er vant til.
- Eventuelt kan du avgi **fullmakt** til en stedfortreder som avlegger stemme for deg på årsmøtet. Dette kan gjøres på følgende måter:Det enkleste er å registrere fullmakt elektronisk på Vibbo. Styret har lagt ut en egen sak om fullmakter. I den saken finner du et skjema hvor du via få tastetrykk kan avgi fullmakt til en navngitt fullmektig. du kan også sende en epost til styrekontoret. Eller du kan levere fullmakt på papir. Skjema finnes bakerst i denne innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Millab - orientering om status og sluttoppgjør for betongrehabiliteringen

7. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

8. Fastsettelse av styrehonorar

9. Honorar til valgkomitéen

10. Orientering om salg av baktomt

11. Garasjeporter

12. Beboerforslag - Røyking på, eller i tilknytning til balkong, nattestid

13. Beboerforslag - Utforming av framtidige saksframlegg

14. Beboerforslag - Udemokratisk håndtering av benkeforslag fra Styret

15. Valg av ny valgkomité

16. Valgkomitéens innstilling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Simen Gylterud seksjon (leil. 373) og Majken Thorsager (leil. 330) er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Se vedlegg 1, evt. se s. 23-38 om du leser innkallingen på papir/pdf.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Arsrapport 2023.pdf

Sak 6

Millab - orientering om status og sluttoppgjør for betongrehabiliteringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med unntak av utbedring av noen reklamasjoner og mangler, er betongrehabiliteringen i all hovedsak ferdig. Det gjenstår imidlertid å avslutte sluttoppgjørene.

Overtakelse ble avholdt 29. august 2023 for betongrehabilitering og parkanlegget, og 13. september 2023 for asfaltarbeidene. Entreprenørens sluttoppgjør ble mottatt 2 måneder og 2 uker etter overtakelsene og etter at endelige frister ble satt fra vår side. SGTs tilsvar til sluttoppgjørene ble sendt litt over 1 måned før utløpet av våre frister.

Gjennomgang av og tilsvarene til sluttoppgjørene avdekket stor avstand mellom SGT og PA Entreprenør om vederlagene for arbeidene. Fordi avstanden er stor, hentet styret på Millab Consults anbefaling inn en

juridisk vurdering av tilsvarene før oversendelse til PA Entreprenør. Vurderingen hadde ingen bemerkninger til tilsvarene.

Det har vært noe, men lite kontakt om sluttoppgjørene og vi opplever svartidene til PA Entreprenør som lange. Primært savnes det redegjørelser og dokumentasjon for det vederlaget som entreprenøren krever. Vi mener klart at det per i dag påligger PA Entreprenør å dokumentere sine krav, og har utvist stor tålmodighet i forhold til dette. Iht kontraktene, må entreprenøren levere en forliksklage innen 8 måneder fra overtakelse for å avbryte sine frister. Fredag 26. april ba PA Entreprenør om utsatt frist til 1. juli. Dette ble innvilget, da vi anser at det finnes grunnlag for en minnelig løsning.

Det gjenstår å utbedre mangler, samt er det fremsatt reklamasjoner. Mangler hvor det ikke er gitt innsigelser, samt mangler som hittil kun er erkjent muntlig, er under utbedring nå som været tillater dette. Dette er lekkasjer fra inngangspartier, belegg på asfalt, deler av asfaltarbeidene, svak overvannshåndtering/drenering på parkanlegget foran blokk B, samt andre mindre forhold. Det er samtidig uenighet om andre mangler/reklamasjoner på asfaltarbeidene og på lekkasjer fra parkanlegget.

Når det gjelder parkanlegget, har dreneringsarbeidet som er utført tettet lekkasjene langsmed overgangen mellom dekket og grunnmuren. Samtidig er det lekkasjer lengre inn på dekket. Det er uenighet om det er PA Entreprenørs arbeider som har forårsaket lekkasjene, om lekkasjene er gamle eller om begge forhold gjelder.

Millab vil være til stede på beboermøtet for å gi en ytterligere orientering og svare på spørsmål.

Forslag til vedtak
Til orientering

Sak 7
Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at SGT inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Avtalen innebærer at OBOS får fullmakt til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med SGT v/OBOS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser
· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht. forslag til vedtak.
· Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
ÅR 1: Etableringsgebyr kr 26 500,-. Dette er et **engangsbeløp** som belastes sameiet ved etablering av avtalen.- Fordelt på eierbrøk utgjør dette kr 2,50 - 9,00 pr mnd/seksjon, avhengig av leilighetstype.

ÅR 2-25: Årlig gebyr kr 18 000,- pr. lån. Dette er en **løpende utgift** som belastes sameiet. Fordelt på eierbrøk utgjør dette kr. 1,75 - 6,00 pr mnd/seksjon, avhengig av leilighetstype.

Gebyr ved innfrielse av lån. Seksjonseiere som ønsker å løse inn gjelden sin må betale et **engangsbeløp** på kr 1950,- til OBOS. Dette belastes altså **ikke** de sameiere som følger sameiets ordinære plan for nedbetaling av fellesgjeld over 25 år.

Vedtektsendring
Ordningen forutsetter at følgende tas inn i sameiets vedtekter:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgelse, av dette."

FORDELER/ULEMPER MED AVTALEN

FORDELER

- Seksjonseier kan kontant innbetale sin andel av fellesgjelden, og få lavere felleskostnader.
- Seksjonseier kan innbetale fellesgjelden ved å refinansiere denne i egen bank med egne avtaler - f.eks. løpetid, avdragsfrihet, og kanskje til en lavere rente.
- Ved fremtidig salg av seksjonen, overtar kjøperen fleksibilitet i forhold til å innfri fellesgjelden mot å få lavere felleskostnader.
- Etter avtaleinngåelse vil seksjonens lånekostnader bli spesifisert på giroen for felleskostnader.

ULEMPER

- Avtaleinngåelse innebærer en årlig kostnad for sameiet i hele lånets løpetid (25 år). Denne kostnaden fordeles på samtlige i henhold til eierbrøken - også for de som har innfridd fellesgjelden. Månedlig beløp utgjør mellom kr. 1,75-6,00, avhengig av leilighetstype.
- For seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel av fellesgjelden, påløper det en engangskostnad på kr. 1950,- ved gjennomføring av nedbetaling.
- Selv om man innfrir sin andel av fellesgjelden, vil man være solidarisk ansvarlig for sameiets gjeld i tilfelle mislighold fra andre seksjonseiere.

Avtaledokument for sameiet / for den enkelte eier finnes som vedlegg i saken. Evt. se s. 39-43 om du leser innkallingen på papir/pdf.

Styrets innstilling

Ordningen har en lav kostnad, og vil være gunstig for alle som har et ønske om å nedbetale sin seksjons fellesgjeld raskt.

Svært mange seksjonseiere vil kunne oppnå bedre lånebetingelser i sin egen bank, enn det sameiet får gjennom sin bank. Dette betyr at man kan vurdere å innfri fellesgjelden ved å flytte lånet over til sin egen bank, og heller nedbetale tilsvarende beløp der til bedre betingelser.

Dersom man ikke har planer om å innfri fellesgjelden raskere enn 25 år, kan muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld likevel være et positivt salgsargument ved et eventuelt fremtidig boligsalg.

Ordningen har en månedlig kostnad, også om man ikke ønsker å benytte seg av den. Men som beskrevet i første punkt under "fordeler", er denne svært lav.

Potensielle ulemper

Selv om man innfrir sin egen fellesgjeld, vil man fremdeles stå solidarisk ansvarlig dersom andre sameiere misligholder sin gjeld. Sameiet har imidlertid et legalpant på 2G. (≈kr. 237.000,-) i den enkelte seksjon. Det betyr at dersom en seksjonseier misligholder sin del av fellesgjelden til en slik grad at forholdet medfører tvangssalg, så vil de første kr. 237.000,- av salget tilfalle sameiet. Risikoen for at et mislighold får konsekvenser for andre enn eieren selv, anses derfor som lav.

Totalt sett er styrets syn at ordningen vil ha flere fordeler enn ulemper for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld som beskrevet i saksfremlegget og tilhørende vedlegg. Styret sørger for å foreta de nødvendige vedtektsendringer, samt å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen tiltredes først når oppgjør for sameiets vedlikeholdsarbeider er sluttført, og eventuell ytterligere økning i fellesgjeld/lån ikke er forventet.

Vedlegg

2. 5487 - Utkast administrasjonsavtale med SAMEIET.pdf

3. 5487 - Utkast administrasjonsavtale med EIER.pdf

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 528.500,-.

Beløpet inkluderer normal godtgjørelse for 12 mnd, justert for KPI; kr 472 500,-. Beløpet inkluderer videre et samlet tillegg på kr 55.900,- pga. ekstra belastning på styremedlemmer i forbindelse med arbeidskrevende saker i perioden. Dette er bl.a. knyttet til møtevirksomhet, oppfølging av eksterne ressurser og rådgivning utført innenfor normal arbeidstid. Alle tilleggstimer finnes loggført med dato, klokkeslett og formål.

Justert for inflasjon er årets foreslåtte styrehonorar ca. 11% lavere enn for perioden 2022/23.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 528.500,-

Sak 9

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéen i sameiet har 3 medlemmer. Disse legger hvert år ned et betydelig arbeid med å kartlegge, innkalle, intervjue og vurdere kvalifiserte kandidater til styret. I snitt avholdes det 8-10 (noen ganger enda flere) møter før en endelig innstilling er klar. Møtene kan ta alt fra 1-3 timer.

I motsetning til styret, mottar valgkomitéen ingen godtgjørelse for sitt arbeide. Akkurat hvorfor det er slik er usikkert. Kanskje er det fordi det tidligere var en større automatikk i at avtroppende styremedlemmer anså at det å ta en tørn i valgkomitéen var en del av det allerede honorerte vervet de hadde hatt.

I dag er det imidlertid ikke lenger noen automatikk i dette, og brorparten av dagens valgkomité har ikke fartstid fra styret. Allikevel gjør de en omfattende og tidkrevende jobb. Dette mener styret at burde godtgjøres, både som en kompensasjon for tidsbruken, men også for å gjøre det enklere å rekruttere nye medlemmer til komitéen i fremtiden.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen mottar en årlig samlet godtgjørelse pålydende kr. 25.000,- for sitt arbeide. Komitéen avgjør selv hvordan beløpet fordeles internt. Beløpet KPI-justeres årlig, på samme måte som styrehonoraret.

Sak 10

Orientering om salg av baktomt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sett i lys av sameiets fellesgjeld ble det i sak 10 i fjorårets årsmøte vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale med megler, for å forberede et eventuelt salg av baktomt. Styret har vært i kontakt med flere meglere hvor rådet fra samtlige har vært å vente til markedsforholdene for salg av tomter er i bedring. Som kjent har 2023 og så langt i 2024 vært preget av usikkerhet , høy rente og lav omsetning av boliger og tomter.

Det har imidlertid i løpet av 2024 vært noen interessenter og for kort tid siden kom det inn et bud på tomten. Styret har vært i dialog med aktør for å undersøke saken nøye. Det viser seg at aktør ønsker å omregulere det som i dag foreligger som regulering av tomten. Dette innebærer vesentlig usikkerhet mtp. utforming og utnyttingsgrad av bebygd areal samt hvor i tomten bebyggelsen blir liggende, tilkomstveier mm. Ved omregulering risikerer sameiet lang saksbehandlingstid og at oppgjør for salg kan ta år før det kommer til

utbetaling.

Styret anbefaler derfor å ikke akseptere innkomne bud, grunnet vesentlige usikkerheter som beskrevet over.

Styrets innstilling
Med bakgrunn i råd fra meglere vil styret videreføre prosess for å inngå avtale med en profesjonell aktør (megler) som får i oppdrag å utarbeide salgsmateriell og presentere tomten i markedet, når markedssituasjonen tilsier dette. Målet er å innhente konkrete bud på tomten uten krav om vesentlige omreguleringer, som igjen gir redusert usikkerhet om bebyggelsen, tomteutnyttelse og utbetaling ved salg.

Forslag til vedtak
Tas til orientering

Sak 11
Garasjeporter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med den omfattende betongrehabiliteringen som sameiet har vært gjennom, ble samtlige garasjeporter *under blokkene* demontert.

Etter en drøfting av estetiske, praktiske, juridiske og HMS-relaterte forhold, vedtok årsmøtet den gang en «nullstilling» av situasjonen, ved at det ikke skulle åpnes for remontering av portene som ble tatt ned.

Dermed ble fasaden tilbakeført til den opprinnelige åpne løsningen som var utgangspunktet da bygget var nytt i 1973.

Cirka 120 sameiere hadde garasjeport på sin biloppstillingsplass (under blokkene) før betongprosjektet startet. For ordens skyld: Det har aldri vært anledning til å oppføre garasjeporter på biloppstillingsplassene *under parkanlegget*.

I forbindelse med årsmøtevedtaket fra 2021, da det ble vedtatt at portene skulle demonteres, ble det varslet at en eventuell oppføring av nye porter skulle behandles på ordinært årsmøte i 2024, etter at rehabiliteringen var ferdig.

Dette saksfremlegget er en oppfølging av det.

1. Etablering av prosjektgruppe

Dersom det blir flertall for å tillate oppføring av porter igjen, er styret av den oppfatning at bør det etableres en prosjektgruppe. En slik gruppe kan f. eks. bestå av sameiere som selv har mulighet til å montere port.

Det vil også være helt i tråd med et beboerforslag fra Arve Christensen i 2022 som da ble nedstemt.

Prosjektgruppen må utarbeide forslag til utforming og materialvalg som så vedtas av styret.

Prosjektgruppen må holde styret orientert om fremdriften i prosjektet og underveis søke nødvendige avklaringer med styret.

Styret er av den oppfatning at nye porter må følge en fastsatt standard for farge, materiale og utforming. Dette for å få et mest mulig helhetlig og pent uttrykk i vårt moderniserte garasjeanlegg.

Oppføring av porter må heller ikke gi økt brannfare i anlegget. Det innebærer blant annet at portene må oppføres i ikke-brennbart materiale,

Alle kostnader forbundet med montering, må i sin helhet betales av dem som ønsker å oppføre garasjeporter, og skal ikke belastes sameiet.

2. Søknad til PBE

Prosjektgruppen må også utarbeide en søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune om tillatelse for oppføring av garasjeporter. En slik søknad må - i henhold til krav fra PBE - sendes inn av en ansvarlig søker, f. eks. en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende.

3. Radon

Under behandlingen av betongprosjektet, ble det også kjent at det var gjort enkeltmålinger i lavereliggende etasjer som viste forhøyet konsentrasjon av radon - et radioaktivt grunnstoff som ved høye konsentrasjoner over tid kan utgjøre en helsefare. Forekomst måles i becquerel per kubikkmeter (Bq/m3).

Det var for så vidt ikke overraskende da hvert 5. hus i området Grefsen/Disen har en så høy forekomst av radon at Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak i boligene (Kilde: DSA).

Eurofins Radonlab AS ble i 2021 hyret inn for å gi en sakkyndig vurdering av om oppføring av garasjeporter, som vil innebære en grad av "lukking" av garasjeanlegget, vil ha noen konsekvenser for forekomsten av becquerel.

Eurofinans Radonlab påpekte på generell basis at en åpen løsning uten porter var å anbefale, da det gir bedre ventilasjon og utlufting. Men at det kun er målinger, gjennomført *etter* at garasjeportene er oppført, som kan gi sikker kunnskap.

Derfor har styret vinteren 2023/24 gjennomført radonmålinger i lavereliggende leiligheter i blokkene B, C og D. (E-blokka har Omsorgsbygg i 1. etg.). Som forventet viser målinger over et åpent garasjeanlegg lave nivåer. Disse målingene gir oss et sammenlikningsgrunnlag dersom settes opp nye porter.

Styret er av den oppfatning at dersom det etter oppføring av garasjeporter viser seg at leiligheter over monteringsstedet får vesentlig økte radonnivåer, og det fastslås fra faglig hold at en fjerning av porter i tilknytning til aktuelle leiligheter vil redusere farenivåene, så er det eierne av de oppførte garasjeportene som må bære den økonomiske risikoen forbundet med dette.

Dette bør vedtektsfestes dersom det åpnes for montering av porter igjen. Dersom dette ikke er avtalt særskilt, vil lovens normalordning føre til at det økonomiske ansvaret vil ligge på sameiet/fellesskapet.

4. Fordeler og ulemper knyttet til hhv. porter og åpen løsning.

Styret har vært i dialog med sameiere som ønsker port, og sameiere som ønsker en åpen løsning. Argument-samlingen som følger under her er basert på den dialogen. Styret tar *ikke* stilling til argumentene som listes opp under her i punktene 4A og 4B:

4. A. Argumenter FOR oppføring av port, fremført av sameiere som ønsker port:

Det vil gi et flertall av seksjonseierne (de med biloppstillingsplass under blokkene) i større grad muligheten til å råde over egen eiendom, fremfor å bli ilagt restriksjoner.

For dem som ikke ønsker port, vil det ikke være noen kostnader forbundet med at andre sameiere velger port.

Mulige ekstrakostnader som følge av at det gis mulighet til å oppføre port, skal uansett belastes eier av garasjeport, ikke sameiet.

De som ikke selv ønsker port, vil altså fritt kunne velge å la være å montere, selv om det vedtas å tillate montering av porter.

Hovedpoenget må være å gi sameierne mulighet til å påvirke egen bosituasjon med utgangspunkt i egne behov, og ikke ødelegge denne muligheten ved å innføre et forbud.

Seksjonseiere som i dag ikke ønsker å oppføre en garasjeport, kan likevel se det som positivt å vite at man selv, eller fremtidige eiere av seksjonen, kan gjøre det på et senere tidspunkt.

- Tryggere parkering, redusere faren for få bulk/skade på egen bil
- Ekstra bodplass: Mulig å lagre ikke-brannfarlige gjenstander (sykkel, ski, jekk, takboks m. m.) bak en låst garasjeport.
- Redusert fare for tyveri/hærverk fra/på bil.
- Man unngår at bilen blir sprutet på med sand, snø eller vann, som kan skitne til bilen/ødelegge lakken.
- Økonomi; Mulighet til å investere i egen eiendom som kan gi verdiøkning (låst garasje antas å ha større verdi enn åpen garasje).
- En garasjefasade med en blanding av port og ikke-port vil kunne «stramme opp» inntrykket av garasjeanlegget.
- Ved oppussing/innflytting/utflytting har mange behov for garasjeplassen til kortvarig hensetting av div. inventar og byggevarer. Da er det bedre at det skjer i ordnede forhold i en garasje med port, enn at det som nå; settes på åpne plasser og skjemmer inntrykket av garasjeanlegget.
- Å ha en garasje gir stor bruksverdi og har vært avgjørende for flere sameiere da de valgte å kjøpe en leilighet i sameiet.

4. B. Argumenter FOR en åpen løsning, uten porter, fremført av sameiere som ikke ønsker oppføring av porter:

- En åpen løsning gir en ryddig, helhetlig og sammenhengende fasade, i motsetning til den uorganiserte fasaden som vil følge av tilfeldig plasserte garasjeporter.
- Et lysere og åpnere garasjeanlegg, kombinert med belysning som detekterer bevegelse, gir økt trygghetsfølelse ved opphold i anlegget på kvelds- og nattestid.
- Åpen løsning gir bedre belysning og følgelig økt trafikksikkerhet i utvendig kjørebane på kvelds- og nattestid.
- Minimerer tilfeller av ulovlig og brannfarlig lagring i garasjene. Dette var tidligere et betydelig problem.
- Salgsstatistikk innhentet like før portene ble demontert i 2022 viser at det å ha port ikke har betydning for boligens verdi. Faktisk er prisrekorder for samtlige leilighetstyper satt for leiligheter **uten** garasjeport.
- Reduserer presset på gjesteparkeringen. Tidligere brukte enkelte beboere med garasjeport biloppstillingsplassen sin som ekstra bod, mens bilen sto permanent parkert på gjesteparkeringen.
- Minimerer usikkerhet knyttet til forekomst av mulig helseskadelig radon.
- Bulking av biler er et lite problem. I den grad det er et problem; ønsker vi i så fall en bulkete *fasade*? (les: bulkete garasjeporter). Og hvem skal stå økonomisk ansvarlig for utbedring av slike eventuelle skader?
- Åpen løsning gir en enklere/raskere adkomst med bil, fordi garasjeporter og skillevegger reduserer manøvreringsrommet i et allerede trangt garasjeanlegg.
- Større fleksibilitet i forhold til plass vs. størrelse på bil. Bredde/lengde på moderne biler gjør at mange i dag ikke har plass dersom båsene avgrenses med port.
- Garasjeporter "spiser" opptil en halv meter av bredden på ytre kjørebane, og gir følgelig et trangere navigeringsrom for fotgjengere og bilister.

Illustrasjonsbilder og juridisk vurdering finnes som vedlegg i saken. Evt. se side 44-50 om du leser innkallingen på pdf/papir.

Styrets innstilling

Styret velger å ikke gi noen anbefaling i denne saken.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av garasjeporter på biloppstillingsplassene under blokkene, og det nedsettes en prosjektgruppe av styret for å forberede dette.

Vedlegg

4. Vurdering flertallskrav.pdf

5. GARASJEPORTER ELLER ÅPEN LØSNING.pdf

Sak 12

Beboerforslag - Røyking på, eller i tilknytning til balkong, nattestid

Forslag fremmet av:
Hanne Gustad - seksjon 76

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selv om sameierne i SGT har eksklusiv bruksrett til balkongen, er det visse grenser for hva man kan tillate seg. I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

På samme måte som det å spille høy musikk inne i boligen midt på natten kan rammes av forbudet, kan røyking på eller i tilknytning til balkongen også gjøre det.

Jeg som nabo plages av røykingen som siver inn vindu og ventiler, og er utvilsomt til ulempe for meg som allergiker. Siden dette ifølge ovennevnte lover ikke er tilstrekkelig, kreves det i tillegg at røykingen må være urimelig eller unødvendig. Urimeligheten ligger i at man må finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem på samme måte som man må finne seg i at det skal være nattero inne i boligen mellom kl. 23 og 07.

Dersom røyking på balkonger plager andre på nattestid, er det lovlig å ha begrensninger i husholdsregler, og i noen tilfeller et totalforbud. Lovens krav er altså at reglene ikke må være uvanlige eller urimelige. I de tilfeller hvor vinduer og-/ eller lufteventilene henter luft fra balkongene, vil det være rimelig å begrense røyking på eller i tilknytning til balkonger på natt mellom kl. 23 og 07.

Styrets innstilling

Jussen på det omtalte området er per idag uklar. Styret velger derfor å ikke ha noen konkret innstilling i saken.

Forslag til vedtak

Sameiet prøver forbud mot røyking på, eller i tilknytning balkong, nattestid dersom det er til ulempe for nabo mellom 23 og 07. Dette krever endringer og presisering av det aktuelle i husholdsreglene for sameiet.

Sak 13

Beboerforslag - Utforming av framtidige saksframlegg

Forslag fremmet av:
Øyvind Os - seksjon 346

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et styre i et sameie har mye makt, og dette har blitt forsterket de siste årene i form av digitale årsmøter og nye kommunikasjonskanaler. Styrets saksframlegg og forslag til vedtak blir publisert til samtlige, mens det er mer begrenset oppmøte på beboermøter der sakene diskuteres muntlig. Eneste måte for sameiere som er uenige i styrets forslag til å nå ut til alle er derfor å levere benkeforslag, mens styret enkelt kan distribuere sine kommentarer og argumenter gjennom både Vibbo og SMS, også mens avstemningen pågår.

Denne skjevfordelingen av makt mellom styret og sameierne kan dessverre lett misbrukes, og det bør komme mekanismer for å redusere risikoen for at styret vinkler informasjon og saksframlegg mot egne ønsker i stedet for hva som er best for sameiet samlet sett.

På sikt bør det kanskje komme en rekke tiltak, og ikke minst bør alle som bor i SGT være engasjerte i hva som skjer. Jeg ønsker imidlertid å foreslå et enkelt tiltak som jeg tror vil være lite kontroversielt, men likevel effektivt hvis det etterleves.

Mitt forslag er at det bør komme et krav til styret om at alle saksframlegg skal svare på de 6 grunnleggende spørsmålene i utredningsinstruksen. Dette er et minimumskrav som stilles til beslutningsunderlag i staten, og det vil ikke være urimelig med samme krav i et samfunn som SGT.

De 6 spørsmålene er:

1. Hva er problemet, og hva vil vi oppnå?
2. Hvilke tiltak er relevante?
3. Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene?
4. Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de, og hvem blir berørt?
5. Hvilket tiltak anbefales, og hvorfor?
6. Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring?

For en grundigere beskrivelse og veiledning kan man se på DFØs veileder:

https://dfo.no/fagomrader/utredning-og-analyse-av-statlige-tiltak/veileder-til-utredningsinstruksen/innledning

Det kan medføre litt mer arbeid for styret å utarbeide saksframlegg, men det vil sannsynligvis medføre mindre oppfølging med f.eks svar på spørsmål i etterkant og de får et verktøy som kan gi trygghet for styremedlemmer som ikke er vant med å utarbeide beslutningsunderlag. Dette vil også gi sameierne et godt utgangspunkt for å kunne komme med innspill til saksframleggene, siden det er tydelig hva som må beskrives og vurderes.

Det kan også stilles spørsmål om det er riktig å legge føringer på styrets arbeidsform, men gitt at styret skal representere sameierne og at objektiv og balansert informasjon er viktig for alle beslutninger, ser jeg ikke at

dette skal være problematisk. Hvis dette blir fulgt opp, og spesielt hvis sameierne får mulighet til å komme med innspill som blir hensyntatt på en seriøs måte, vil dette bidra til å kunne gi balanserte beslutningsunderlag. Håndteres det på en god måte, vil det etter min mening legge til rette for et konstruktivt samspill mellom fremtidige styrer og sameierne som alle er tjent med.

Styrets innstilling

Øyvind Os har markert seg som en uttalt kritiker og motstander av bl.a. markiseprosjektet. En del av argumentasjonen i det innsendte forslaget, sammenfaller med innholdet i korrepondanse Os har hatt med styret i sakens anledning. Vi velger derfor å se forslaget i lys av dette, og som et uttrykk for misnøye med utfallet av den aktuelle saken.

Os´ premiss er altså at han mener at styrets makt har økt på bekostning av seksjonseierne - på grunn av digitaliseringen og nye kommunikasjonskanaler. Det er en påstand styret er sterkt uenig i. Etter vårt syn har digitale møter tvert imot styrket og revitalisert de demokratiske prosessene i sameiet. Vi bruker her litt spalteplass på å forklare hvorfor.

Om tradisjonelle fysiske årsmøter

Før innføringen av Vibbo, fikk seksjonseierne en årsmøte-innkalling på papir i postkassen. Dersom de hadde synspunkter for eller imot sakene, måtte de møte opp fysisk på årsmøtet og si sin mening til de gjerne 40-60 seksjonseiere som hadde møtt opp. Deretter ble det av disse relativt få seksjonseierne fattet beslutninger på vegne av alle 360 seksjoner. De som av forskjellige årsaker ikke møtte opp denne ene kvelden i året, fikk hverken mulighet til å delta i debatten eller å avgi sin stemme.

Ved flere tilfeller ble disse årsmøtene regelrett "kuppet" gjennom at seksjonseiere eller styremedlemmer som hadde full oversikt over saksmengde og saksdetaljer, hadde sikret seg et stort antall fullmakter, og slik i stor grad kunne kontrollere utfallet av avstemningene.

Dette er ikke lenger mulig.

Om digitale/hybride møter

I dag kan alle forslag som behandles på årsmøtene (styrets forslag, beboeres forslag og benkeforslag) diskuteres og kommenteres fortløpende og i plenum - både før, under og etter avstemningen.

Både på den digitale oppslagstavla i Vibbo og i sameiets facebook-gruppe er det full anledning til å dele sitt syn på de aktuelle sakene. Det gjøres også. Når selve avstemningen åpner, finnes det i tillegg et eget kommentarfelt under den enkelte sak, der man kan si sin mening om den spesifikke saken. Dette stiller også større krav til etterrettelighet hos de som ytrer seg. Der man i tradisjonelle fysiske møter kunne møte opp og skyte argumenter "fra hofta", som der og da vanskelig kunne verifiseres/sjekkes, er det i digitale møter langt større mulighet til å faktasjekke og imøtegå argumentene som fremsettes.

Stemmeperioden og valgdeltakelse

I tidligere tider var det altså kun de 40-60 som hadde anledning til å møte i sameiestua på en eksakt dato og på et nøyaktig klokkeslett, som ble gitt en stemme i sameiets beslutningsprosesser. Stemmen måtte avgis der og da, ofte like etter en opphetet debatt. Og man hadde liten eller ingen tid til å reflektere grundig over saken før stemmen blir avgitt.

I digitale møter er det mulig å avgi sin stemme innenfor et tidsvindu på 7 dager. Det gir langt bedre tid til å både fordøye og vurdere argumenter for/imot før man avgir sin stemme. Og skulle det dukke opp nye og relevante argumenter underveis i avstemningsperioden, kan man også velge å endre stemmen sin mens avstemningen pågår.

Til dette kommer at - som følge av digitaliseringen - så er har det vært en radikal økning i antall seksjonseiere som avgir stemme. Der det tidligere var vanlig med alt fra 40 til 60 stemmer (+ fullmakter), har stemmetallet i digitale møter de siste årene vært oppe i nærmere 300. Dette er unike tall i sameiets historie.

Beboermøte i forkant av avstemning
For å ivareta muligheten til å også føre diskusjon ansikt til ansikt med sine naboer - arrangeres det i forkant av den digitale avstemningen et beboermøte på sameiestua. For å gi alle seksjonseiere live tilgang til diskusjonen mens den foregår, tilbys det en toveis direkteoverført videosending av seansen. Dvs. at man kan følge møtet fra hvor som helst verden, så lenge man har tilgang til en mobil/nettbrett/pc og en internettlinje. Man kan også her velge å ta ordet og få tildelt taletid, på lik linje med de som har møtt opp fysisk. Av hensyn til kostnader tilbys denne løsningen som hovedregel kun på det årlige ordinære årsmøtet.

Analoge stemmer
For å ivareta de relativt få seksjonseiere som av forskjellige årsaker ikke benytter digitale verktøy, legges det til rette for avstemning gjennom utfylling av stemmesedler på papir. Disse stemmene avleveres styrekontoret, telles opp og registreres digitalt i Vibbo-plattformen av adm. leder Ulf Deinoff. Alle papirstemmer blir så lagret i en forseglet konvolutt, i tilfelle det skulle foreligge ønske eller behov for kontrolltelling på et senere tidspunkt av enten protokollvitner eller andre.

Så at styrets makt skulle ha styrket seg på bekostning av seksjonseierne? Det er fristende å tenke at det kanskje er helt motsatt.

Så til selve forslaget om "utredningsforskrift":

Det er vanskelig å få øye på både «problemet» og hvilken sammenheng dette evt. skal ha, med «løsningen» i forslaget som stilles. Sånn sett oppfyller forslaget i seg selv ikke kravene i den foreslåtte «utredningsforskriften» som det forelås at forslag skal følge.

Innledningsvis beskrives det som et problem at styrets saksfremlegg og forslag til vedtak (vanligvis omtalt som «Innkalling til årsmøte») blir publisert til samtlige eiere, mens sameiere som er uenige i forslagene er henvist til å fremme sitt syn gjennom benkeforslag. Dette er såvidt styret bekjent, slik innkallinger til årsmøter har fungert til alle tider, uavhengig av om de er analoge eller digitale. Vi kan derfor ikke se at det er noe nytt eller kontroversielt ved dette.

Det skal tilføyes at muligheten for å fremme benkeforslag i årsmøter, ikke har noen juridisk eller lovfestet hjemmel. I mange borettslag og sameier er dette ikke vanlig praksis. Så når dette er mulig i SGT, det så er det nettopp for å tilrettelegge for demokratisk fleksibilitet og beboer-involvering i de demokratiske prosessene rundt årsmøtet.

Når det videre foreslås at dette «problemet» skal løses ved at årsmøteforslag skal presses inn i en statlig "utredningsforskrift", så blir det vanskelig å følge forslagsstillers resonnement.

Aller først skal det sies at veldig mange av de 6 spørsmålene i utredningsforskriften, besvares som en naturlig og selvfølgelig del av et godt saksfremlegg. Samtidig er det slik at både gode og dårlige forslag kommer i mange former og fasonger. Svært mange av disse passer ikke inn i en slik mal. Ta f.eks. saker som godkjenning av årsregnskap, ny belysning på avenyen, flagging i pride-uka, etablering av ølbryggeri. Å se for seg at disse sakene skal fremmes innenfor rammene av "utredningsforskriften" fremstår etter styrets syn som meningsløst.

Forslaget reiser også noen problemstillinger i forhold til hvordan dette eventuelt skulle vært håndhevet i praksis:

- Hva skjer med forslag som ikke følger disse relativt rigide utredningskravene? Skal styret/årsmøtet avvise dem?
- Og hva om de ikke avvises, men går til avstemning? Skal da eventuelle vedtak kjennes ugyldige?

En grunnleggende del av sameiedemokratiet er at enhver seksjonseier og et hvert styre står fritt til å formulere og utforme årsmøteforslag etter eget ønske, og hva som vurderes som hensiktsmessig for den enkelte sak. Det eneste kravet er at det som foreslås må være innenfor norsk lov.

Det er ikke mange beboerforslag som fremmes i SGT. Å detaljstyre hvordan små og store forslag skal formuleres i et boligsameie - gjennom en byråkratisk og statlig utredningsforskrift - vil for mange oppleves som en svært innskrenkende og begrensende tvangstrøye – og vil således gjøre terskelen enda høyere for å fremme forslag til årsmøtet.

Forslaget er etter styrets syn en svært dårlig idé. Så lenge slike føringer heller ikke kan hjemles i eierseksjonsloven eller annen norsk lovgivning, er vårt syn at et evt. vedtak ikke vil ha noen praktisk eller juridisk relevans for hverken seksjonseiere eller fremtidige styrer.

Forslag til vedtak

Styret i SGT skal strukturere alle saksframlegg som legges fram for sameierne slik at de på en objektiv og god måte svarer ut de 6 grunnleggende spørsmålene fra utredningsinstruksen: 1. Hva er problemet, og hva vil vi oppnå? 2. Hvilke tiltak er relevante? 3. Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene? 4. Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de, og hvem blir berørt? 5. Hvilket tiltak anbefales, og hvorfor? 6. Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring?

Sak 14

Beboerforslag - Udemokratisk håndtering av benkeforslag fra Styret

Forslag fremmet av:
Reidar Skjøthaug - seksjon 206

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppleves som grunnleggende udemokratisk at benkeforslag ikke håndteres på lik linje som øvrige forslag under årsmøtene. Dette fordi Styret ensidig kommenterer disse i VIBBO, og forfekter sine synspunkter uten en vurdering av fordeler/ulemper. I tillegg oppleves det at Styret ved enkelte anledninger har redigert innhold i forslagene.

Styret har heller ikke åpnet opp for at vi som sameiere kan kommentere innkomne forslag i VIBBO på samme måte som Styret kommenterer innkomne forslag/benkeforslag fra Sameierne.

Undertegnede og andre sameiere i SGT har vært i kontakt med flere i ledelsen hos OBOS rundt demokratiske rettigheter, funksjonalitet og muligheter i VIBBO. Det blir bekreftet fra OBOS at mange av boligselskapene de forvalter har åpnet opp for kommentarer i VIBBO og at det avsettes noen dager mellom informasjons-/beboermøter til årsmøtet og digital avstemning åpnes. Dette oppleves som en vesentlig bedre håndtering av demokratiske rettigheter enn hva som er tilfelle hos oss.

Styrets innstilling

I likhet med sak 12 fra Øyvind Os, må også forslaget fra Reidar Skjøthaug leses som et uttrykk for misnøye med utfallet av den nylig vedtatte markisesaken.

Forslaget føyer seg forøvrig inn i en lang rekke insinuasjoner og påstander om at styret opptrer udemokratisk. Det er imidlertid vanskelig å få øye på hva den konkrete begrunnelsen for dette er.

Som tillitsvalgte for sameierne er det både styrets rett og plikt å dele sin oppfatning om forslag som fremsettes for årsmøtet. Det er det også flere seksjonseiere som ønsker at styret skal gjøre.

Det gjelder spesielt når vi anser at forslag kan ha konsekvenser for fellesskapets interesser.

Dette er standard prosedyre, og det skilles ikke her mellom forhåndsinnsendte beboerforslag eller benkeforslag fremsatt i årsmøtet.

At dette skulle være udemokratisk er en besynderlig påstand.

Videre fremmer Reidar Skjøthaug en grov og uriktig anklage om at styret har endret eller redigert innhold i innsendte benkeforslag. Styret har bedt Skjøthaug om en begrunnelse og dokumentasjon for denne påstanden. Det nekter han faktisk å gi.

Når det gjelder kritikken om at styret har stengt Vibbo for kommentarer når det gjelder beboerforslag, benkeforslag eller forslag fra styret, så er dette rett og slett ikke riktig. Det finnes flere digitale kanaler hvor man som seksjonseier kan uttrykke sin mening:

- **Kommentarfeltet under årsmøtet**
  Under hver enkelt sak i de digitale årsmøtene, finnes et eget kommentarfelt der man kan kommentere de pågående sakene mens avstemningen pågår. Dette er det korrekte forumet for å diskutere de ulike forslag fra styret, forslag fra beboere og evt. benkeforslag som ligger til avstemning. Når avstemningen åpner så vil du se dette kommentarfeltet nederst på siden, under den enkelte sak. Her kan man kommentere, diskutere, laste opp vedlegg i form av bilder, dokumenter mm. Dette er åpent for alle Vibbo-brukere, og styret har hverken mulighet til å aktivere/eller deaktivere dette. Dette overstyres fra OBOS.

- **Oppslagstavla**
  På Vibbo finnes en egen oppslagstavle der alle brukere fritt kan publisere egne innlegg som kan leses av alle brukere, hele tiden, døgnet rundt. Ser man på denne tavla, så finnes det i skrivende stund - paradoksalt nok - innlegg postet av Reidar Skjøthaug selv. Påstanden om at denne funksjonaliteten er blokkert av styret, fremstår dersom som underlig.

- **Facebook-gruppa**
  Sameiet har sin egen facebook-gruppe som er åpen for alle som bor her. Her har man mulighet til å legge ut og diskutere både årsmøtesaker og annet man måtte ha på hjertet. Dette gjøres også i stort monn. Og med relativt fargerike karakteristikker. Ifølge våre trafikk- og analysedata er Skjøthaug for øyeblikket den nest mest aktive brukeren i sameiets FB-gruppe.

- **Kommentarfeltet under nyhetssaker**
  Det eneste stedet der kommentarfeltet ikke er aktivert, er under generelle nyhetssaker som styret poster på Vibbo. Dette er styrets informasjonskanal til seksjonseierne, og erstatter det som tidligere het "Styret informerer" og som ble delt ut pr. papir i postkassen og hengt opp på oppslagstavlene. Det er ikke ment som en arena for debatt. Standardinnstillingene i Vibbo gjør at det både sendes ut et epost-varsel samt et push-varsel på mobil til samtlige brukere, hver gang noe postes i dette kommentarfeltet. Med p.t. ca. 450 aktive vibbo-brukere er styrets vurdering at det vil bli for invaderende og påtrengende for den gjengse beboer om det skal plinge inn en melding på mobilen og i e-postkassen hver gang noen velger å legge ut en kommentar her. Avanserte brukere kan riktignok gjøre edringer og tilpasninger i sine varslingsinnstillinger på mobil eller i nettleser, men for et stort antall brukere blir dette i overkant avansert. Gitt alle de andre beskrevne kanaler for å kommentere, har vi derfor etter en helhetsvurdering landet på å ikke aktivere kommentarfeltet på akkurat

nyhetssakene fra styret.

Når det gjelder de konkrete forslagene til vedtak som Reidar Skjøthaug fremmer.

1. Tidspunkt for åpning av digitale årsmøter
Når møteform og tidspunkt for årsmøter skal planlegges, er det mange hensyn som skal vektlegges og mye som skal klaffe. At årsmøtesesongen foregår i en periode med mange røde dager og ditto generelle (fritids)aktiviteter, gjør at det ofte kan være krevende å finne tidspunkt. Årsmøtet i år finner sted 14. mai. Med Skjøthaugs forslag ville avstemningen ha startet på nasjonaldagen 17. mai. Selvsagt ikke en optimal løsning.

Styret mener det uansett vil være uheldig å legge inn en frist på hele tre døgn mellom beboermøtet og selve starten selve avstemningen. De fleste vil ønske å avgi sin stemme umiddelbart etter at beboermøtet er avsluttet: både fordi informasjonen om sakene da er friskt i minnet, men også fordi man ønsker å gjøre seg ferdig med. Venter man i tre døgn, vil trolig også antallet som avgir stemme synke. Det vil være uheldig i forhold til sameierdemokratiet.

Styret vil ved fremtidige årsmøter legge opp til en buffer på fire timer fra beboermøtet er over og til avstemningen starter. Årets beboermøte vil således starte kl. 17 og avsluttes kl 20. Avstemningen vil starte klokken 24. Slik vil evt. benkeforslag kunne legges inn i stemmemodulen i god tid før kl. 24.

Å legge rigide føringer for avviklingen – slik dette beboerforslaget legger opp til **med en pause på tre døgn** - er uansett både uheldig og juridisk sett tvilsomt, bl.a. fordi det ifølge Eierseksjonslovens §41 er opp til styret å beslutte hvordan årsmøter til enhver tid skal gjennomføres. Å låse fremtidige styrer til en så bastant og firkantet gjennomføring, vil etter styrets syn være særdeles uklokt, og kunne skape utilsiktede komplikasjoner og problemstillinger ift fremtidige styrers avvikling av årsmøtene.

2. Kommentarer i VIBBO
Som beskrevet, så finnes det allerede flere muligheter til å fremme kommentarer til pågående årsmøtesaker både på Vibbo og i beboerforumet på sameiets Facebook-gruppe. Forslaget fremstår derfor overflødig.

Dersom årsmøtet allikevel stemmer for dette forslaget, vil dette tolkes som et ønske om at det også skal åpnes for kommentarer også i nyhetssaker.

Det er selvsagt fullt mulig, men man må da samtidig være klar over at det vil kunne bli sendt ut 450 e-poster og et tilsvarende antall push-varslinger for hver gang en bruker velger å skrive noe der. Multipliserer man dette tallet med antallet høyt engasjerte og tidvis svært aktive beboere i SGT, så er det ikke vanskelig å se for seg at dette kan oppleves både anmassende og belastende for brukere som først og fremst ønsker å ha Vibbo for å motta praktisk og relevant informasjon fra styret. Teknisk kyndige brukere kan riktignok velge å stenge av disse varslene, men for mange vil dette kunne oppleves som komplisert.

Forslag til vedtak
1. Det innføres minimum 3 virkedagers opphold mellom informasjonsmøte/beboermøte i forkant av årsmøtene, slik at evt. benkeforslag tilkommer alle sameier samtidig og får samme tidsramme for avstemming som øvrige forslag. 2. Styret sørger for at SGTs bruk av VIBBO likestilles mellom sameiere og Styret rundt årsmøteforslag, slik at Styret ikke ensidig skal kunne kommentere og fremme sine synspunkter på benkeforslag.

Sak 15

Valg av ny valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år.

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.

Innstilling

Beskrivelse

Valgkomiteen for inneværende periode har bestått av tre medlemmer:

Anette Sund (2022-2024, på valg)
Arve Christensen (2022-2024, på valg)
Arne Bech (2023-2025, ikke på valg)

Styrets innstilling

For å ivareta en balanse mellom god kjønnsfordeling, kontinuitet og rotasjon, innstiller styret Annette Sund og Knut Øistad for perioden 2024-2026.

Roller og kandidater

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

- Annette Sund

  Annette er seniorrådgiver pa˚Politihøgskolen i Oslo og har bodd i sameiet siden 2020. Hun har fra før av to års fartstid fra valgkomiteen.

- Knut Øistad

  Knut har bodd i sameiet siden 2000, kun avbrutt av utenlandsopphold.

  Utdannelse innen forvaltning av skog. Har vært leder i Landbruks- og matdepartementet, og har arbeidet for Utenriksdepartementet i Brussel. Jobber na˚som Seniorrådgiver i Norsk institutt for bioøkonomi.

  Knut har 4 års fartstid som varamedlem til styret i SGT og har deltatt på flere styremøter. Han har derfor god kjennskap til styret i SGT og dets arbeide.

Sak 16

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Arve Christensen og Annette Sund.

1. Årets valg

Nedenfor følger en oversikt over styremedlemmenes siste periode (i parentes) og hvem som er på valg.

STYRELEDER

Arnt Egil Andreassen (2023-2024) På valg

STYREMEDLEMMER

Kathrine Haarstad (2022-2024) Tar ikke gjenvalg

Robert Gjerde (2022-2024) På valg

Idar Burheim (2023-2025) Ikke på valg

Ian Gustad (2023-2025) Ikke på valg

VARAMEDLEMMER

Knut Øistad (2022-2024) På valg

Simen Gylseth (2023-2025) Ikke på valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

Valgkomitéens oppgave er å sikre god rekruttering til styret for sameiet gjennom å "foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver" (Vedtektenes §9-12). Som det følger av vedtektene har valgkomitéen jobbet for å komme i kontakt med kandidater som både på kort og lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid i sameiet. Valgkomitéen har gjennomført intervjuer med aktuelle kandidater for det neste periode.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle representantene i det nåværende styret, inkludert vararepresentantene, til sammen 7 personer og har i tillegg intervjuet personer som har meldt seg selv, eller som er blitt spilt inn av andre beboere som aktuelle kandidater. Komitéen har hatt oppslag på Facebook, Vibbo og fysiske oppslag med oppfordring til å melde eget eller andres kandidatur.

I intervjuene har valgkomitéen stilt spørsmål av generell karakter, som for eksempel hvordan samarbeidet i styret fungerer, samt mere inngående spørsmål vedrørende prioritering, beslutningsprosess, oppfølging og kontroll, arbeidsfordeling, om det er mange saker som går til avstemming, om det er mange protokolltilførsler mm.

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt, og det har blant annet jobbet med å sikre bedre lånebetingelser for sameiet.

Betongprosjektet er ferdigstilt, men det er fremdeles en del uavklarte punkter i sluttoppgjøret mellom sameiet og entreprenøren. Det er derfor viktig, slik valgkomitéen ser det, at medlemmer i det nye styret har den nødvendige kunnskapen om prosessene i prosjektet.

Det samme gjelder prosjektene rundt vedlikehold og oppgraderinger av fasaden, med markiser, terrassekasser osv.

Vi har også mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket.

3. Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer i perioden 2024 – 2025.

Flertallet i valgkomitéen innstiller følgende kandidat til verv som styreleder:

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025)

Valgkomitéen innstiller følgende kandidater til verv som styremedlemmer og varamedlemmer:

Styremedlemmer:
Ian Gustad (2023-2025)
Robert Gjerde (2024-2026)
Idar Burheim (2023-2025)
Sara Sundquist (2024-2026)

Varamedlemmer:
Simen Gylseth (2023-2025)
Tine Skjelstad (2024-2026)

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

  (f 1974) har sittet i styret siden 2014 og som styreleder de siste 4 årene. Arnt-Egil er utdannet innen film og TV-produksjon, driver eget firma, med teknisk etterarbeid innen filmproduksjon.

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

- Robert Gjerde

  (f. 1962) flyttet inn i sameiet i 1997 og har hatt styreverv her ved flere anledninger. Han har mellomfag i sosialøkonomi, statsvitenskap og norsk og jobber i dag som politisk journalist i Aftenposten.
- Sara Sundqvist

  (f. 1995) har bodd i sameiet i hele sin oppvekst, og er nå tilbake som eier. Hun kjenner dermed sameiet godt, og ønsker å bidra til utviklingen av et godt bomiljø, og representere unge beboere i sameiet. Sara er sykepleier, har utdanning fra entreprenørstudier ved NTNU, hvor hun også fungerte som lektor. Hun var aktiv i studentmiljøet og er dermed vant til organisasjonsarbeid. Hun jobber i et firma som utvikler og selger velferdsteknologi.

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

- Tine Skjelstad

  (f. 1976) er relativt nyinnflyttet i sameiet. Hun jobber ved Opplæringskontoret, har både pedagogisk og faglig bakgrunn som fotograf. Tine har drevet eget firma i flere år, vært leder i flere bedrifter og har også styreerfaring.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnt Egil Andreassen	Grefsenkollveien 12 B
Styremedlem	Idar Burheim	Grefsenkollveien 12 B
Styremedlem	Robert Gjerde	Grefsenkollveien 12 D
Styremedlem	Ian Terje Gustad	Grefsenkollveien 12 E
Styremedlem	Kathrine Haarstad	Grefsenkollveien 12 B
Varamedlem	Knut Bjarne Øistad	Grefsenkollveien 12 D
Varamedlem	Simen Gylseth	Grefsenkollveien 12 D

Valgkomiteen

Arne Martin Bech	Grefsenkollveien 12 C
Arve Christensen	Grefsenkollveien 12 E
Annette Kathrine Sund	Grefsenkollveien 12 A

Kontaktinformasjon styret:
Styrekontoret ligger i 1.etasje i inngangspartiet ved inngang B/C med kontortid
Tirsdag kl. 12.00 -14.00 og Onsdag kl. 16.00 -18.00
Styret kan kontaktes på telefon 400 16 445, og e-post styrekontor@grefsenterrassehus.no
Se Sameiet Grefsen Terrassehus hjemmeside på https://grefsenterrassehus.no/ for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsen Terrassehus
Sameiet består av 360 seksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbolig. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjeneste leilighet), trimrom og en sameiestue mm.

Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493658, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 75/117

Eiendommen er på 37 086 m2
Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m2.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Grefsen Terrassehus har 2 ansatte.
Sameiet har en servicetekniker i 100 % stilling samt en administrativ leder i 50 % stilling.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Siden ordinært årsmøte 2023 har det vært avholdt 12 styremøter, samt et styreseminar med forberedelser til ordinært årsmøte. De største og krevende sakene i inneværende periode har vært knyttet til betongrehabilitering, markiseprosjekt, parkering, jubileumsfest, utredning og tiltaksløsning for vanninntrengning bak A blokka, samt utredning ift. salg av baktomta og forberedelser til garasjeport sak. I tillegg håndteres et betydelig antall saker av mindre omfang. Styret har fremforhandlet ny avtale med Telenor for leveranser av tv/ brebånd, samt reforhandlet priser ift. barnehage og utleieleilighet. Det er avholdt 50 års jubileum med utgivelse av boka «blokka», samt avholdt årlig dugnad i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er kr. 378 674,- lavene enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man i budsjettet for 2023 tok høyde for en 5% økning av felleskostnadene. (utover 20% økning som ble effektuert pr. 01.01.2023) Det ble ikke behov for å legge til denne økningen i løpet av året.

Driftskostnadene er kr. 6 630 935,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med betongrehabiliteringen.
Entreprisene i rehabiliteringen skulle vært ferdigstilt og sluttoppgjør avholdt i 2023. Siden sameiet står i en tvist med PA entreprenør og har tilbakeholdt betaling på innkomne fakturaer, registreres ubetalte fakturaer som driftskostnader (leverandørgjeld). I tillegg ble kostnaden for den ene heisen oppført av Schindler AS på kr. 1 218 895,- fakturert på 2023 drift.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 11 786 662,-.

Dette skyldes vedlikeholdsarbeider som er, og vil bli, lånefinansiert. Pr. 31.12.2023 var det mottatt flere fakturerer i forbindelse med disse arbeidene som hadde forfall i 2024

(leverandørgjeld). Sameiet har samtidig en låneramme som benyttes til finansiering, og delutbetaling av lånet blir gjennomført i 2024, i forbindelse med fakturaforfall.
Utbetalinger fra lånerammen gir positiv arbeidskapital i 2024.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 400 000,- til fasadevask utover forventet løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Lån
Sameiet Grefsen Terrassehus har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Det estimeres en økning i fellesutgiftene fra 1.7.2024, samt en ytterligere økning 1.1.2025 for å imøtekomme nedbetalingsrate på lån (sameiet har hatt avdragsfrihet i 2024).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

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.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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.

Vedlegg 1 27 av 32 Årsrapport 2023.pdf

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 331 776	14 911 412	19 172 000	18 981 000
Innbetalinger		1 193 688	1 110 516	1 196 023	1 244 040
Andre inntekter	3	918 885	440 810	475 000	475 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 444 349**	**16 462 738**	**20 843 023**	**20 700 040**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 396 059	-1 321 608	-1 395 000	-1 450 000
Styrehonorar	5	-570 000	-485 000	-570 000	-528 500
Avskrivninger	13	-61 470	-23 457	-16 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-32 156	-30 000	-30 000
Andre honorarer		0	-11 400	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-449 058	-431 725	-453 000	-462 000
Konsulenthonorar	7	-77 565	-92 173	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-14 734 787	-66 653 746	-7 870 000	-1 415 000
Forsikringer		-1 197 256	-1 302 229	-1 350 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	9	-2 902 093	-2 388 415	-2 902 000	-3 442 500
Energi/fyring		-1 053 158	-1 347 060	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 574 107	-1 595 268	-1 728 000	-1 512 000
Andre driftskostnader	10	-1 474 680	-1 202 991	-1 164 500	-1 223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 519 435**	**-76 887 228**	**-18 888 500**	**-12 923 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 075 086**	**-60 424 489**	**1 954 523**	**7 777 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	167 534	146 324	100 000	0
Finanskostnader	12	-4 315 155	-1 384 775	-4 342 000	-4 101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 147 620**	**-1 238 451**	**-4 242 000**	**-4 101 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 222 707**	**-61 662 941**	**-2 287 477**	**3 676 040**
Overføringer:					
Udekket tap		-9 223 044	-61 663 044		
Til vedlikeholdsfond		337	103		

BALANSE

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	112 982	81 837
SUM ANLEGGSMIDLER		**112 982**	**81 837**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 239	52 054
Kundefordringer		372 972	34
Forskuddsbetalte kostnader		176 742	265 049
Andre kortsiktige fordringer	14	236 273	164 183
Energiavregning	18	59 869	967 046
Driftskonto OBOS-banken		2 884 731	198 071
Skattetrekkskonto OBOS-banken		45 857	35 346
Sparekonto OBOS-banken		12 989	12 647
Sparekonto OBOS-banken, vedlikeholdsfond		12 796	12 459
Innestående i andre banker		75 133	39 137
SUM OMLØPSMIDLER		**3 918 601**	**1 746 026**
SUM EIENDELER		**4 031 583**	**1 827 863**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-85 947 099	-76 724 055
Vedlikeholdsfond		12 796	12 459
SUM EGENKAPITAL		**-85 934 303**	**-76 711 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 260 622	67 785 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 260 622**	**67 785 334**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		329 327	239 382
Leverandørgjeld		14 275 585	10 278 436
Skyldige offentlige avgifter	17	91 108	80 913
Påløpte renter		428 768	17 828
Påløpte avdrag		432 494	0
Annen kortsiktig gjeld	19	147 981	137 566
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 705 263**	**10 754 125**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 031 583**	**1 827 863**
Pantstillelse	20	95 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen /s/ Idar Burheim /s/ Robert Gjerde /s/

Ian Terje Gustad /s/ Kathrine Haarstad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 026 420
Kabel-TV	1 723 440
Leie av lokaler (Læringsverkstedet)	616 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 366 408**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-29 832
Kabel-TV	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 331 776**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rehabilitering terrasser (Viderefakturert egenandel ifm. Rehabilitering)	351 280
Leie av utleieleiligheten	153 696
Trimrom	146 937
Utleie av sameiestua	84 928
Leie Telia og Telenor	39 932
Automatpenger	34 286
Dugnad	31 800
Salg av nøkler	24 919
Elsykkel	18 937
Vann- og avløpsetaten, erstatning	16 855
Læringsverkstedet AS	9 000
Jubileumsbok	2 383
Andre inntekter	3 933
SUM ANDRE INNTEKTER	**918 885**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-887 204
Overtid	-68 053
Påløpte feriepenger	-120 981
Fri bil, tlf etc.	-7 740
Naturalytelser speilkonto	7 740
Arbeidsgiveravgift	-242 491
Pensjonskostnader	-62 879
Yrkesskadeforsikring	-3 333
Gaver til ansatte	-5 802
Personalopplæring, kurs	-1 390
Arbeidsklær	-3 925
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 396 059**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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 2022/2023, og er på kr 570 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 39 331, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 552
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS, verdivurdering tomt	-31 313
Andre konsulenthonorarer	-7 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-77 565**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

PA Entreprenør AS	-8 629 576
Alna Elektro AS	-1 253 376
Schindler AS	-1 218 895
Castor Autogen Mekaniske AS	-749 988
Drogseth Bygg AS	-709 448
Millab Consult AS	-339 453
OBOS-Prosjekt	-241 120
Advokatfirmaet Glittertind AS	-89 031
Lyskomponenter AS	-73 563
Borgund Skilt og Dekor	-58 688
Heiskonsulenten AS	-48 750
Granerud Elektriske AS	-35 178
AFRY Norway AS	-30 921
Arkitekt Knut Folstad	-28 906
Windsor Door AS	-16 621
Plan- og bygningsetaten Oslo, kommune	-2 400
Enøk tilskudd	82 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 443 413**
Drift/vedlikehold bygninger	-545 841
Drift/vedlikehold VVS	-121 869
Drift/vedlikehold elektro	125 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-552 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 601
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 269
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 248
Kostnader leiligheter, lokaler	-17 644
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 258
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 734 787**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 424 285
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-477 171
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 902 093**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 110
Container	-76 684
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Verktøy og redskaper	-25 930
Driftsmateriell	-33 272
Lyspærer og sikringer	-4 298
Vaktmestertjenester	-64 447
Renhold ved firmaer	-651 204
Andre fremmede tjenester	-53 049
Kontor- og datarekvisita	-7 960
Trykksaker	-13 996
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 215
Andre kostnader tillitsvalgte	-39 331
Andre kontorkostnader	-93 932
Telefon/bredbånd	-16 726
Telefon, annet	-7 411
Porto	-9 880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-31 150
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-81 041
Forsikringer/avgifter biler	-7 791
Bank- og kortgebyr	-9 012
Velferdskostnader	-222 866
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 474 680**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 904
Renter av sparekonto i OBOS-banken	679
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	145 048
Andre renteinntekter	288
SUM FINANSINNTEKTER	**167 534**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-158 770
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-3 851 350
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-304 777
Andre rentekostnader	-258
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 315 155**

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		
Tilgang 2023	16 298	
Avskrevet i år	-4 981	
		11 317
Rensemaskin		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet tidligere	-38 445	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2019	76 850	
Avskrevet tidligere	-53 795	
Avskrevet i år	-15 370	
		7 685
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-725 547	
		1
Treningsutstyr		
Tilgang 2019	26 650	
Avskrevet tidligere	-26 649	
		1
Tredemølle m.m.		
Tilgang 2022	66 123	
Avskrevet tidligere	-7 347	
Avskrevet i år	-22 041	
		36 735
Tredemølle og ellipsemaskin		
Tilgang 2023	76 317	
Avskrevet i år	-19 078	
		57 239
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**112 982**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-61 470**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse styrekontor	1719
Håndkasse vaktmester	2000
Andre kortsiktige fordringer	5 706
Strømforbruk el-bil 2023	226 848
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**236 273**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 11 786 662,-.

Dette skyldes vedlikeholdsarbeider som er, og vil bli, lånefinansiert. Pr. 31.12.2023 var det mottatt flere fakturerer i forbindelse med disse arbeidene som hadde forfall i 2024 (leverandørgjeld). Sameiet har samtidig en låneramme som benyttes til finansiering, og delutbetaling av lånet blir gjennomført i 2024, i forbindelse med fakturaforfall.
Utbetalinger fra lånerammen gir positiv arbeidskapital i 2024.

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.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020/2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	623 242	
Nedbetalt i år	148 258	
		-5 228 500
OBOS-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021/2022	-61 000 000	
Økning i år	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 608 898	
Nedbetalt i år	1 666 336	
		-66 724 766
OBOS-banken, lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	11 582 526	
Nedbetalt i år	710 118	
		-2 307 356
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 260 622**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-45 857
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 251
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-91 108**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 854 384
SUM INNTEKTER	**-4 854 384**

KOSTNADER

Strøm	4 914 253
SUM KOSTNADER	**4 914 253**

SUM ENERGIAVREGNING	**59 869**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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

Feriepenger	-120 981
Depositum for leie av sameiestua	-26 500
Annen kortsiktig gjeld	-500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147 981**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av sameiets bokførte gjeld er kr 74 260 622,- sikret ved pant i sameiets eiendom Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (74564) med polisenummer SP4828319. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Sameiet Grefsen Terrassehus - org.nr 971493658 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

_____

For Sameiet Grefsen Terrassehus

_____

Administrasjonsavtale for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Sameiet Grefsen Terrassehus (selskap nr. 5487), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Eierseksjonssameiet)

og

Eier (e) **[Navn Navnesen]** (heretter kalt seksjonseier(ne)) til seksjon nr. XX i Eierseksjonssameiet.

Punkt 1
Utgangspunkt

Sameiet har i årsmøte dato besluttet å tilrettelegge for innfrielse av andel fellesgjeld for den enkelte seksjonseier. Det er inngått en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I hht Eierseksjonsloven § 30 hefter sameiere proratarisk for fellesgjelden og gjelden betjenes ved at seksjonseierne betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen fra seksjonseier som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 2
Låneforhold

Ordningen kan kun benyttes for lån som omfattes av administrasjonsavtalen mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Punkt 3
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

Retten til innbetaling fra seksjonseier er betinget av at denne avtale aksepteres og undertegnes av samtlige hjemmelshavere til seksjonen. Avtalen signeres og returneres til OBOS Eiendomsforvaltning AS som deretter sender ut faktura på pålydende innfrielsebeløp. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.

Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld per lån. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Innbetalingene fra seksjonseierne skal i sin helhet benyttes til nedbetaling av Eierseksjonssameiets lån. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert ovennevnte konto.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor Långiver, eller eventuelt tilbakebetaling til seksjonseier, tilfaller Eierseksjonssameiet.

Punkt 4
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld.
Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

OBOS Eiendomsforvaltning AS registrerer innfrielsen og oppdaterer sine systemer med hensyn til felleskostnadenes størrelse, andel fellesgjeld, ligningsoppgaver mv.

For seksjonseier vil det ved innfrielse av andel fellesgjeld påløpe en etableringskostnad per innbetaling pt. pålydende kr 1 950,- inkl. mva.

Punkt 5
Eierskifte

Ved eierskifte plikter seksjonseier å gjøre denne avtalen kjent for ny eier.

Punkt 6
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For seksjonseier(ne)

Dalan.

NOTAT

Til:	Sameiet Grefsen Terrassehus v/styret		
Fra:	Jan-Erik Nielsen		
Dato:	11. april 2024	**Vår ref.:**	P4782 / JEN

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS – SPØRSMÅL OM FLERTALLSKRAV M.M. VEDRØRENDE VEDTAK OM REMONTERING AV GARASJEPORTER I SAMEIETS GARASJEANLEGG

1. Innledning – bakgrunn for saken

Det vises til e-post m/vedlegg fra styret 12 januar i år. Det fremgår av mottatt dokumentasjon at sameiet ble oppført i 1973. Dette var før vi fikk den første eierseksjonsloven. Eiendommen ble den gang seksjonert etter gjeldende tinglysingspraksis. Det er opplyst at sameiet opprinnelig hadde en åpen garasjeløsning. Plassene var tilknyttet den enkelte seksjon ved plankart som fulgte tinglyst seksjonering. Plassene er nok således å betrakte som såkalt tilleggsdeler til den enkelte seksjon de er knyttet til. Ordningen med tilleggsdeler ble imidlertid først lovfestet ved eierseksjonsloven av 1997.

På slutten av 70-tallet ble det åpnet for at seksjonseierne kunne oppføre garasjeport på sine garasjeplasser der dette var praktisk mulig. Bakgrunnen for dette var å forhindre tyveri og hærverk på biler. Tiltaket ble søkt om og godkjent av daværende Oslo bygningskontroll.

Dette medførte at det etter hvert ble oppført garasjeporter på en god del av p-plassene. Det er opplyst at noen av disse har blitt demontert med årene, mens andre har blitt stående. Mottatte bilder viser at portene har vært oppført med varierende utforming og kvalitet. Det synes ikke å ha vært etablert noen særskilt søknadsprosedyre internt i sameiet for montering av garasjeport.

Det er videre opplyst at i forbindelse med en omfattende betongrehabilitering gjennomført i perioden 2021-2023 måtte alle portene demonteres/rives. Det innebar i praksis at garasjeanlegget ble tilbakeført til slik det opprinnelig fremsto. Dette har reist spørsmål i sameiet om å opprettholde garasjen slik den nå fremstår, dvs. ikke tillate gjenoppføring av garasjeporter. Begrunnelsen for dette er opplyst bl.a. å være:

- Det er ikke lenger er samme behov for separate avlåste garasjeplasser
- Skape en ryddig og helhetlig fasade
- Eliminere muligheten for brannfarlig lagring i garasjene

Dette ble behandlet på ekstraordinært årsmøte avholdt i januar 2022 hvor et flertall gikk inn for at garasjeanlegget etter betongrehabiliteringen skal opprettholdes med en åpen

garasjeløsning, og ikke tillates «remontering» av garasjeporter. Det bemerkes innledningsvis at begrepet «remontering» blir noe misvisende i denne sammenheng. Det legges til grunn at gamle porter og vegger ikke har vært i en stand og demontert slik at de kan remonteres. Det er mao i praksis snakk om nye garasjeporter og lettvegger.

Et mindretall har bestridt lovligheten av et slikt vedtak, og mener at seksjonseiere som tidligere hadde garasjeport har en rett til å remontere garasjeport.

Saken er planlagt behandlet på nytt på ordinært årsmøte 2024. Styret har på den bakgrunn anmodet om en vurdering av sakens rettslige sider, herunder årsmøtets myndighet og flertallskrav.

Jeg har som grunnlag for vurdering av saken mottatt:

- Kort redegjørelse fra styret
- Saksfremstilling og prokoll fra ekstraordinært årsmøte 2022
- Div. bildedokumentasjon og plankart over garasjeanlegget
- Tidligere vurdering/notat av 24 august 2021 fra advokatfirmaet Hjort

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Som nevnt ovenfor har sameiet tidligere innhentet et notat fra Advokatfirmaet Hjort, som vurderer spørsmål om gyldighet av evt. vedtak om ikke å tillate remontering av garasjeporter. Jeg kan gjennomgående slutte meg til de vurderinger og konklusjoner som fremgår av dette notatet, som heller ikke rettslig sett fremstår som særlig tvilsomme. Det er derfor liten grunn til å gjenta de vurderinger som fremgår av Hjorts notat. Nedenstående vurderinger må derfor ses som supplerende i forhold til det som fremgår av nevnte notat.

2.2 Generelt om sameiets handlingsrom

Basert på den dokumentasjon som er fremlagt kan det etter mitt skjønn ikke være tvil om at innbygging av garasjeplassene er et tiltak som innebærer bygningsmessige inngrep i sameiets fellesareal. Gjennomgående har sameiet innenfor lovens rammer adgang til å disponere over fellesarealet innenfor sameiets formål og slik at bruken ikke kommer i strid med bl.a. lovens mindretallsvern. Det er full adgang for et sameie til å lage særskilte regler som gir enkelte seksjonseiere rett til å disponere over deler av fellesarealet eksklusivt, slik det er gjort i dette tilfelle. Det krever imidlertid særskilte holdepunkter dersom sameiet skulle ha fraskrevet seg sin generelle adgang til å endre slik tildeling/aksept av eksklusiv råderett. Som hovedregel kan slike vedtak endres/oppheves på samme måte som de er vedtatt når det fremstår som saklig begrunnet i sameiets og seksjonseiernes felles interesser.

Det er her gjennomgående sammenfallende regler i eierseksjonsloven og borettslagsloven. Rettskilder om temaet knyttet til borettslagsloven har derfor også relevans for eierseksjonssameier. Kåre Lilleholt m.fl. har bl.a. uttalt seg om dette i sin kommentarutgave til borettslagsloven Borettslovkommentaren (2006) på side 454:

«Men laget kan også lage regler som gir enkelte andelseiere rett til å disponere deler av fellesarealet alene – for eksempel boder, garasjer eller parkeringsplasser. Loven har ikke

regler om hvordan dette skal gjøres, og heller ikke om grenser for lagets frihet til å lage denne type fordelinger. Generelt gjelder det at laget må holde seg innenfor de grenser som følger av de alminnelige regler om likebehandling og myndighetsmisbruk. Denne typen rettigheter vil ikke være evigvarende og knyttet til andelen – de kan senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.»

Slik det også er lagt til grunn i Hjorts notat, kan det ikke ses å ha fremkommet forhold, som skulle tilsi at sameiet ved for eks. avtale med den enkelte seksjonseier har fraskrevet seg adgangen til å regulere/endre adgangen til montere/remontere garasjeporter m.m. Som nevnt måtte det i så fall ha fremkommet uttrykkelig ved tidligere vedtak eller særskilt avtale med den enkelte seksjonseier.

Dette er også lagt til grunn i dom fra Borgarting lagmannsretts dom av 10. september 2018 (LB-2017-62643). Denne gjaldt rett til parkeringsplass i et borettslag, som er et noe annet forhold enn i nærværende sak. Men det er som nevnt de samme prinsipper som kommer til anvendelse. Lagmannsretten uttaler i dommen bl.a. følgende:

«Med unntak av forklaringen til …… er det ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at problemstillingen med etablering av evigvarende og uoppsigelige rettigheter til deler av fellesarealet har vært diskutert. Det er lagmannsrettens syn at det er vanskelig å se at uoppsigelige rettigheter til biloppstillingsplassene kan etableres uten at forholdet til fellesarealene har vært gjenstand for drøftelse.»

Dette prinsippet kommer også, som det fremgår, til uttrykk i sameiets vedtekter § 3-1(6) vedrørende de- og remontering av installasjoner/utstyr, som nåværende eller tidligere seksjonseier har installert. Her fremgår bl.a. følgende:

«Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates»

Slik også Hjorth konkluderer med, fremstår dette i tråd bakgrunnsretten som følger bl.a. eierseksjonslovens(esl) bestemmelser. En slik vedtektsbestemmelse vil ikke endre evt. særskilte avtaler som er inngått med den enkelte seksjonseier. Som det fremgår av ovenstående er det imidlertid ikke dokumentert eller sannsynliggjort holdepunkter for at slike avtaler er inngått.
Dette må imidlertid vurderes konkret i forhold til den enkelte seksjon/garasjeplass dersom det skulle fremkomme slike avtaler. Aktuelle vurderingstemaer vil da særlig være evt. avtale eller vilkår som ble lagt til grunn ved tildeling/etablering av garasjeport og lettvegger, evt. senere avtale eller vilkår som er lagt til grunn mellom seksjonseier og sameiet. Det må således tas et forbehold om at det ikke foreligger vedtak, avtaler e.l. fra tidligere som ikke er fremlagt, og som kan ha betydning for vurderingen.

Om flertallskrav, se nedenstående pkt. 2.3.

2.3. Flertallskrav

Følgende fremgår bl.a. esl §49:

«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»

Montering/remontering av garasjeporter og vegger, som omfatter bygningsmessig inngrep i fellesareal, vil være et tiltak som faller inn under nevnte bestemmelse. Mao krever det vedtak med tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Det er opplyst at garasjeporter og vegger er demontert/fjernet i forbindelse med betongrehabiliteringen. Mao fremstår pt. garasjeanlegget slik det opprinnelig ble bygget. Spørsmålet som da er gjenstand for behandling på ordinært årsmøte i løpet av våren synes å være om montering av nye garasjeporter/vegger skal tillates. Dersom et kvalifisert flertall gir sin tilslutning til at seksjonseierne kan sette opp garasjeporter, bør årsmøtet også ta stilling til hvilke vilkår som må stilles til slik montering. Særlig aktuelt synes i så fall særlig følgende:

- Forutsetning om offentlig byggetillatelse/godkjenning i de tilfelle det kreves.
- Vilkår knyttet til utførelse, materialvalg m.m.
- Evt. plikt til demontering dersom seksjonseierens felles interesser gir saklig grunn til det, og basert på årsmøtets vedtak.

Seksjonseieres vedlikeholdsplikt for garasjeporten ved evt. montering/remontering synes tilfredsstillende regulert i någjeldende vedtekter.

For ordens skyld presiseres at spørsmålet om hvorvidt remontering av garasjeporter skal tillates i sameiet eller ikke er et privatrettslig spørsmål, som avgjøres av sameiets besluttende organer innenfor lovens rammer, uavhengig av at tiltaket er, eller kan påregnes, godkjent av Plan- og bygningsetaten (PBE).

Det er mao etter mitt syn ikke grunnlag for å skille mellom reetablering og nyetablering av garasjeporter i denne sammenheng. Utfra et likebehandlingsprinsipp må nok disse situasjonene behandles likt i sameiet. Som det fremgår er det vanskelig å se holdepunkter for at enkeltseksjonseiere kan utlede noen rett til reetablering dersom årsmøtet ikke ønsker å åpne for det. Det årsmøtet på denne bakgrunn skal ta stilling til er om det er et tilstrekkelig flertall for et slikt bygningsmessig tiltak som både etablering og reetablering av garasjeporter vil innebære. Dette vil etter mitt syn ligge utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold og kreve minst 2/3 flertall i samsvar med ovennevnte § 49 i eierseksjonsloven. Jeg oppfatter for øvrig at dette også er i tråd med konklusjonene i notatet fra advokatfirmaet Hjort.

2.4. Andre forhold

Det er i saken tidligere reist spørsmål om evt. kompensasjon/erstatning til seksjonseiere som ikke får remontere garasjeport. Videre er reist spørsmål om forholdet til lovens mindretallsvern.

Begge disse forhold er omtalt og behandlet tidligere notat fra Hjort. Som nevnt innledningsvis kan jeg slutte meg til de vurderinger som fremgår der, og behandler derfor ikke dette nærmere her.

3. Oppsummering

Basert på den dokumentasjon som foreligger kan det ikke ses sannsynliggjort at det skulle foreligge konkrete holdepunkter i form av avtale, tidligere vedtak e.l., som tilsier at ikke årsmøtet ved flertallsvedtak kan bestemme hvorvidt det på nytt skal åpnes for montering av garasjeporter med lettvegger. Uten slike konkrete holdepunkter vil sameiet innenfor eierseksjonslovens rammer som hovedregel kunne vedta å opprettholde garasjen slik den i forbindelse med betongrehabiliteringen er tilbakeført til «åpen» løsning

Garasjen fremstår i dag slik den opprinnelig var med åpne garasjeplasser. Montering av nye garasjeporter og lettvegger vil være et bygningsmessig tiltak som krever vedtak med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i medhold av esl § 49.

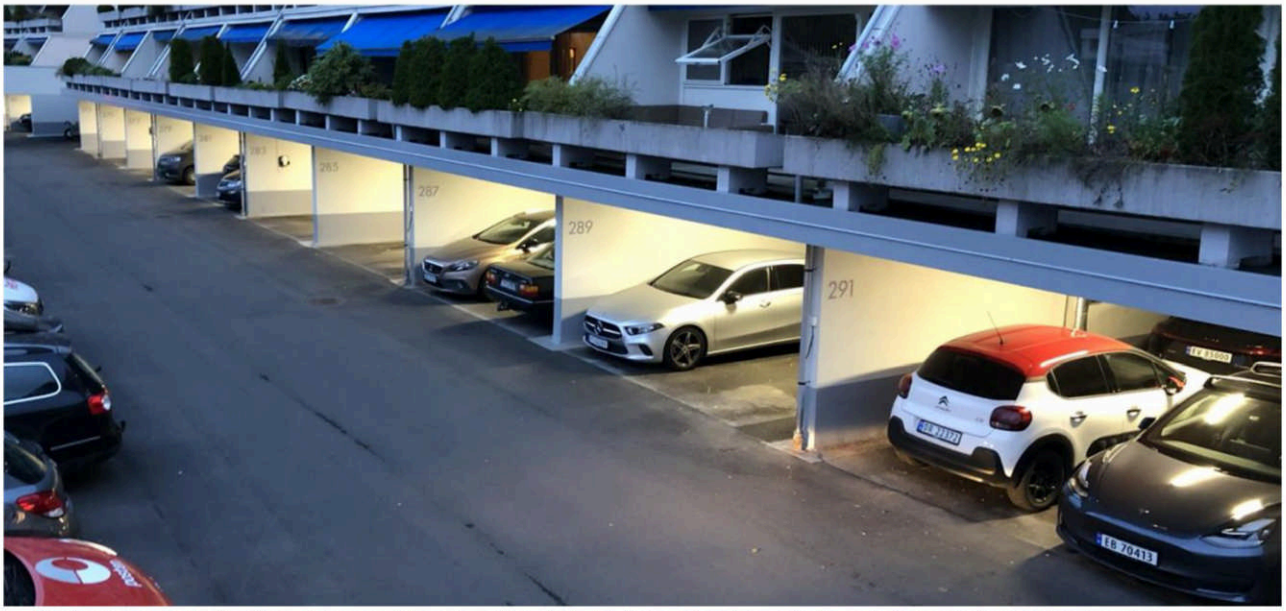
For øvrige rettslige spørsmål vedrørende kompensasjon og mindretallsvern vises til de vurderinger som gjort av advokatfirmaet Hjort i notat av 24 august 2021|, som jeg kan slutte meg til.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no

GARASJEPORTER ELLER ÅPEN LØSNING ?

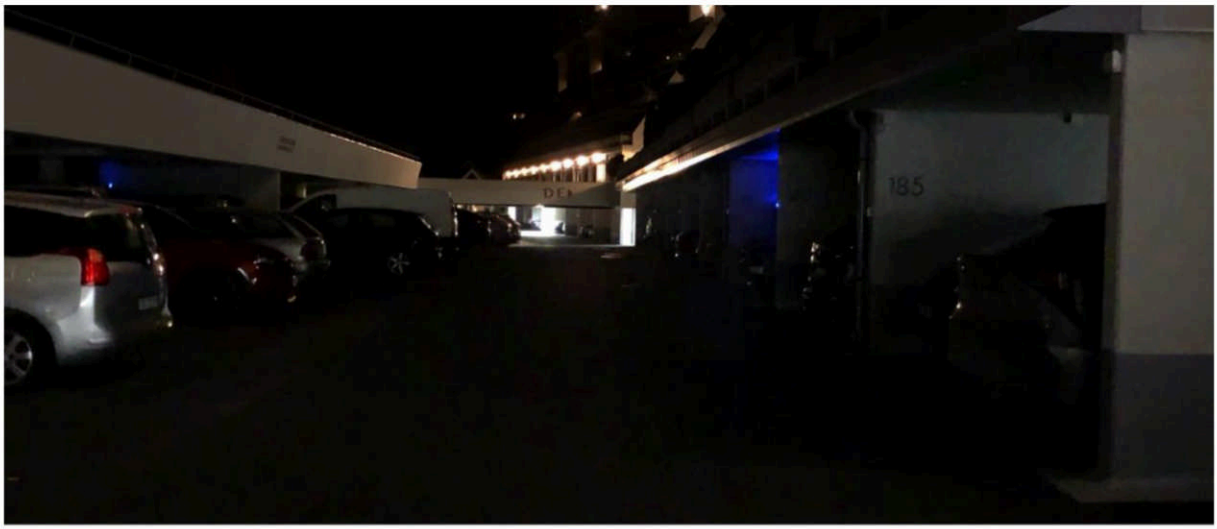




Ønsker man en helhetlig og ensartet fasade, eller skal det åpnes for den enkelte seksjon selv kan velge å montere port?



Åpen løsning slipper dagslys inn i indre kjørebane og gir et lysere og åpnere anlegg enn dersom det monteres porter.





Den nye belysningsplanen er bl.a. utformet for å gi god belysning for fotgjengere og bilister på kveldstid. Varierende grad av lukking av fasaden gjennom oppføring av porter, vil redusere belysningen ved at det skapes mørklagte felt.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** Sameiet Grefsen Terrassehus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

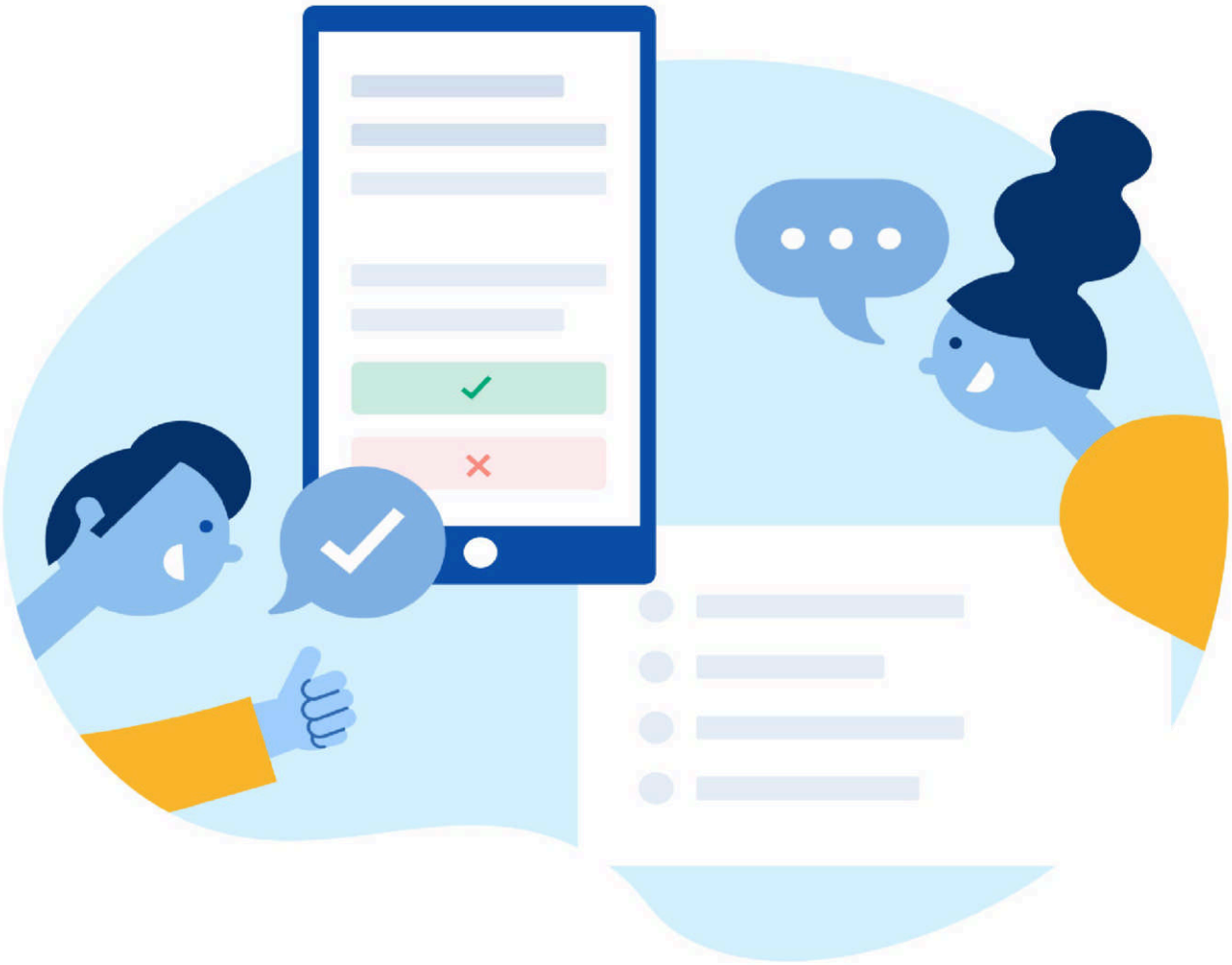
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Grefsen Terrassehus

Digitalt årsmøte avholdes 28. februar - 5. mars 2024

Selskapsnummer: 5487

OBOS

INFORMASJON OM 2 EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

Styret har tidligere publisert et notat i anledning oppgradering av sameiets solskjerming.

Til tross for at notatet først og fremst skulle handle om generelle prinsipper for forvaltning av sameiets solskjerming, og ikke om fargevalg – ser det ut til at farge er et overskyggende tema for veldig mange.
Flere beboere – i begge «fargeleire» - har meldt til styret at de støtter den foreslåtte nye ordningen fullt ut.
Men kun under forutsetning av at deres foretrukne farge velges.

Styret har derfor valgt å skille de to avstemningene i 2 ulike ekstraordinære årsmøter, som holdes med kort tid mellom. Fordi disse to valgene strengt tatt ikke har noe med hverandre å gjøre.

Den første avstemningen dreier seg altså om overordnede prinsipper for markiser og løsninger for dette - altså det som ble skissert i Vibbo-notatet 29. januar.

Når årsmøtet har tatt stilling til forslaget om hvorvidt sameiet skal overta ansvaret for markisene, eller om vi skal fortsette som før (der sameier selv har det hele og fulle ansvar), så kjører vi et nytt årsmøte hvor avstemning om fargevalg er eneste punkt på agendaen; skal vi fortsette med blå eller ikke.

Slik blir rekkefølgen:

Ekstraordinært årsmøte nummer 1 – onsdag 28. februar til tirsdag 5.mars

- Beboermøte på Sameiestua – onsdag 28. februar kl. 18.00-20.00
- Avstemning på Vibbo eller papir – onsdag 28. februar kl. 21.00 – tirsdag 5. mars kl. 12.00

AGENDA:

- Vedtektsendring
- Felles utskifting av markiser eller ikke
- Nye retningslinjer for markiser

Ekstraordinært årsmøte nummer 2 – innkalling kommer etter at møte nr 1 er avsluttet

NB. I tidligere publisert skriv, ble det oppgitt at årsmøte #2 skulle starte umiddelbart etter at årsmøte #1 var avsluttet. Det har imidlertid vist seg at det av tekniske årsaker ikke er mulig å avholde disse møtene så tett på hverandre. Innkalling til årsmøte #2 – Fargevalg, vil derfor bli sendt ut etter at møte nr 1 er avsluttet.

- Avstemning på Vibbo eller papir
- Det vil ikke bli avholdt et eget beboermøte for denne avstemningen, kun en produktdemonstrasjon hvor man kan se de aktuelle fargene utstilt. Info om tidspunkt kommer i innkalling.

AGENDA:

- Fargevalg

Demo-modell
Rune's på Kjelsås vil være til stede på beboermøtet i Sameiestua **onsdag 28. februar kl 18,** for å presentere en demo-modell og svare ut alle spørsmål som måtte komme.

Vedlagt finner du innkalling til ekstraordinært årsmøte nummer 1.

Dersom du ønsker å avgi din stemme på papir, finner du stemmeseddel bakerst i innkallingen.
Stemmeseddel leveres i lukket konvolutt i brevsprekken på døren til styrekontoret i 1. etg. inng BC.

Frist for å avgi stemme - mandag 5. mars kl 12.00

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 28. februar kl. 21:00 og lukker 5. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

Det holdes også et frivillig møte 28. februar 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.

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.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 1 AV 2
SGT står overfor betydelige utfordringer knyttet til dårlig vedlikehold av markiser langs vestfasaden. Situasjonen har en negativ påvirkning på fasadens uttrykk. Forholdet blir utpekt som et verdiforringende forhold ved sameiet vårt – av både beboere, boligmeglere, boliginteressenter og arkitekter. «Forfallent», «falmet» og «forslummende» er noen av karakteristikkene som er blitt brukt for å beskrive tilstanden.

Styret har forsøkt å håndtere problemet ved å opptre som såkalt "markisepoliti", men mangler dessverre effektive og nødvendige verktøy for å håndheve problemet innenfor dagens vedtekter. Antallet markiser som bør skiftes ut er betydelig, og styret har sendt ut en rekke varsler om pålegg om utskifting. Men når mange eiere rett og slett nekter å forholde seg til disse, har styret i realiteten ingen sanksjonsmuligheter utover evt. å iverksette juridiske prosesser. En slik tilnærming vil ha en stor kostnad både økonomisk og for bomiljøet vårt. Følgelig er dette ikke en vei vi ønsker å gå.

Derfor foreslår styret istedenfor en helt ny ordning som kan løse det aktuelle problemet på en måte vi mener vil komme alle sameierne til gode. Ordningen har en prislapp på +/- kr 100 pr. mnd pr. seksjon, og har flere fordeler for den enkelte eier og for sameiet som helhet.

Styret har tidligere publisert et omfattende notat som både drøfter de aktuelle problemstillingene med dagens ordning, og fordelene ved den foreslåtte nye ordningen. Å lese dette notatet er en forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest styrets notat, eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz.

Den foreslåtte endringen vil kreve 2/3 flertall. Dersom forslaget går gjennom, vil det i løpet av kort tid bli utstedt et nytt årsmøte der fargevalg er eneste punkt på agendaen.

Sameiet har denne våren et unikt mulighetsvindu til å gjennomføre den foreslåtte endringen. Dersom forslaget ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil det med stor sannsynlighet ikke være mulig å gjennomføre et liknende prosjekt de neste 25 årene. På side 13 i det omtalte notatet kan du lese hvorfor. Da vil vi fortsette med dagens ordning og en praksis som gjennom et kvart århundre har vist seg ikke å fungere veldig godt.

En pen og modernisert fasade mot vest vil kunne ha konsekvenser for verdien av din boligseksjon. Vi oppfordrer derfor alle om å lese notatet nøye før stemme avgis. Ta gjerne kontakt med styret dersom du har spørsmål til innholdet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring - overføring av eierskap, ansvar for montering og utskifting fra den enkelte seksjon til sameiet
5. Nullstilling av fasaden ved felles utskifting av markiser eldre enn 10 år
6. Forslag til detaljerte retningslinjer for solskjerming

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Annette Kathrine Sund og David Greenberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring - overføring av eierskap, ansvar for montering og utskifting fra den enkelte seksjon til sameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #3"** på s 11 i notatet.

Den foreslåtte nye ordningen krever endringer i vedtektenes § 5-1, § 5-2 og § 6-1-2.

Følgende vedtektsendringer er påkrevd:

---

§ 5-1:
FØLGENDE TEKST:

Fargekoder for inngangsdør **og markise**:
- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode. **Det samme gjelder den enkelte seksjons markise.**

ENDRES TIL:

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

Under "seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler" legges følgende til:

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.

---

§ 5-2-1:

Følgende legges til som eget punkt under **"Sameiets særskilte vedlikeholdsregler: Terrassene/balkongene i vestfasaden":**

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.

§ 5-2-3:

Følgende legges til:
Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

---

§ 6-1-2

FØLGENDE TEKST:
Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

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

Forslag til vedtak
De beskrevne vedtektsendringer vedtas

Sak 5

Nullstilling av fasaden ved felles utskifting av markiser eldre enn 10 år

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #2"** på s 9-10 i notatet.

Tiltaket innebærer en felles utskifting av markiser eldre enn 10 år. For eiere som kan dokumentere å ha markiser nyere enn 10 år vil utskifting være frivillig. Dersom disse velger å beholde sin markise, tilbys kontantutbetaling som kompensasjon. Ordningen forutsetter at kjøpsdato kan dokumenteres og at markisen er i normalt god stand. Se ytterligere detaljer i notat.

Styret har foretatt en juridisk vurdering av kostnadsdelingen. Denne har konkludert med at tiltakets natur tilsier at dette kan finansieres ved likedeling og ikke via sameiebrøk.

Se vedlagte tabell (evt se innkalling side 9 hvis du leser på papir/pdf).

Styrets innstilling

For å få til en harmonisering og et mest mulig helhetlig og uniformt sluttresultat, ser styret det som eneste løsning at de aller fleste markisene skiftes ut samtidig. Unntaket er markiser nyere enn 10 år. Den beskrevne kompensasjonsordningen gjør at sistnevnte blir minst mulig økonomisk skadelidende.

Etter styrets syn er dette en løsning som både hensyntar de som *må* skifte, de som *bør* skifte og de som ikke behøver å skifte markise fordi de allerede har en ny markise.

Forslag til vedtak

Sameiet foretar felles utskifting av markiser eldre enn 10 år. For eiere som kan dokumentere nyere markiser enn 10 år gjøres utskifting frivillig. Disse vil få tilbud om kontantbeløp iht beskrevne kompensasjonsordning. Tiltaket finansieres via fellesgjeld som nedbetales med likt beløp pr seksjon

Vedlegg

1. kostnadstabell.jpg

Sak 6

Forslag til detaljerte retningslinjer for solskjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #1"** på s 8 i notatet.

_____

Mens det i mange moderne sameier og borettslag er vanlig med detaljerte og strenge regler for montering av solskjerming, ble markiser knapt nevnt i en bisetning da SGTs vedtekter i sin tid ble nedfelt. Sett med dagens øyne må dette sies å være en vesentlig mangel/svakhet ved våre vedtekter.

Det eneste vedtektene sier er at markiser skal følge «gjeldende fargekoder». Disse ble i sin tid bestemt at skulle være «kornblå». Dette er ikke en beskrivelse som i dag benyttes for å angi en spesifikk blåfarge. Følgelig kan dette tolkes relativt fritt.

I tillegg til farge på duk, kommer markiser i et utall design og utforminger. For både farge og utforming/design bør det lages tydelige retningslinjer.

I andre borettslag og sameier inneholder retningslinjene ofte spesifikke fargekoder for duk, detaljerte beskrivelser for markise profil (metallkanten som er synlig i forkant) – herunder fargekode, form og bredde. I tillegg finnes det beskrivelse av kappen (kanten som henger ned fra profilen) – og om denne skal være rett, bølgete, ha påsydd kant osv.

Alt dette med formål om å sikre et harmonisk, helhetlig og sammenhengende fasadeuttrykk.

Solskjerming for luftebalkonger i 6. og 10. etg.
På luftebalkonger i 6. og 10. etg. foreslås zip-screens som standard, da dette er ansett som en bedre, tryggere og designmessig mere tidsriktig løsning enn vindusmarkisene som i stor grad er montert der i dag.

- Tåler mere vind (inntil 95 km/t / 27 m/s) enn vindusmarkiser, og reduserer følgelig risiko for person- og/eller materielle skader
- Reduserer solvarme med inntil 92%
- Bevarer utsyn og gir en mere luftig opplevelse enn vindusmarkiser
- Har et mere tidsriktig design enn eldre vindusmarkiser

Les mer om fordelene her: https://markisemannen.no/produkter/screens/

Installasjon av zip screens vil være frivillig, og er ikke en del av den foreslåtte markiseordningen.

Vedlagt i denne saken (se side 10-11 om du leser innkallingen på papir/pdf) finnes forslag til retningslinjer for fremtidig utskifting av solskjerming på fasaden, inkludert egne regler for solskjerming av luftebalkong i 6. og 10. etg. «Fremtidig» for å understreke at retningslinjene i utgangspunktet ikke skal ha tilbakevirkende kraft.

NB! Det presiseres at retningslinjene ikke inneholder informasjon om farge. Fargevalg skal besluttes ved avstemning i eget årsmøte.

Forslag til vedtak
Vedlagte retningslinjer vedtas. Disse skal ikke ha tilbakevirkende kraft. Fargevalg avgjøres i eget årsmøte som starter tirsdag 5. mars.

Vedlegg
2. Retningslinjer for solskjerming.pdf

Vedlegg 1 til sak 5. Nullstilling av fasaden ved felles utskifting av markiser eldre enn 10 år

Lånebeløp kr. 17.900 (markise med manuell sveiv)		Terminbeløp
Første år avdragsfritt		kr 97
6,50 %	*dagens rente*	kr 121
5,00 %		kr 105
4,00 %		kr 94
3,00 %		kr 85

** Beløpet bakes inn i seksjonens fellesgjeld. Løpetid 25 år. Første år avdragsfritt*

RETNINGSLINJER FOR SOLSKJERMING I SGT

Terrassemarkiser er å anse som del av sameiets standard felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Montering av solskjerming på luftebalkonger i 6. og 10. etg. er frivillig og installeres for eiers regning og risiko. Installasjon av slik solskjerming skal følge fastsatt mal, og kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret.

1. Montering – styrets ansvar
All montering og eventuell utskifting av solskjerming skal skje i regi av styret/etter godkjenning fra styret.

For å sikre et harmonisk, helhetlig og sammenhengende fasadeuttrykk, skal all montering skje etter vedtatt mal for modell, design, fargekode og innfesting. Montering/innfesting skal være konsekvent og lik innenfor hver enkelt seksjonstype/etasje, og følge detaljert mal utarbeidet i samråd med leverandør.

Detaljspesifikasjon for terrassemarkiser (unntatt luftebalkong i 6. og 10. etg.)	
Markisetype:	Takfestet terrassemarkise
Modell:	Dovre terrassemarkise
Duk:	Farge: bestemmes av årsmøtet
Kappe:	Rett, samme farge som duk, 140 mm høyde, uten påsydd kant.
Profil:	Avhengig av dukfarge. Velges av styret etter anbefaling fra leverandør.
Profillist	Dovre med eller uten kammer for rullekappe

2. Vedlikehold og rengjøring – seksjonseiers ansvar

Markiser har en forventet levetid på 15 år for duk og 30 år for oppheng, forutsatt korrekt vedlikehold. Seksjonseier er ansvarlig for ettersyn, rengjøring og generelt vedlikehold av egen markise.

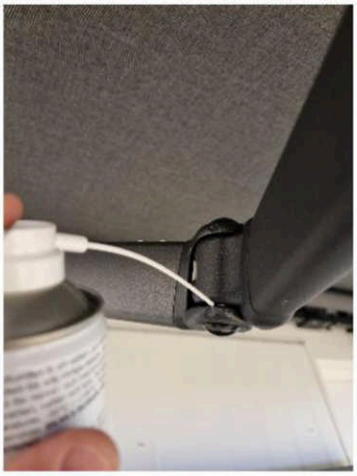
- Markiseduken skal vaskes 2 ganger pr. år – før og etter sommersesongen
- Bruk kun mildt såpevann og vask markiseduken for hånd. **Ikke** bruk sterke vaskemidler til dette; det vil ødelegge dukens impregnering. Bruk gjerne oppvaskkost for å fjerne flekker.
- **IKKE** bruk høytrykkspyler
- Rammene skal vaskes like ofte som duken.
- Foreta visuell inspeksjon av punktene der markisen er festet til betongen. Meld fra til styret ved avvik.
- Bruk smørespray eller liknende for å smøre bevegelige deler av markisen. Unngå å få smørespray på duken.



Smøring av armklokke



Smøring av frontfeste



Smøring av albueledd

3. Ettersyn – seksjonseiers ansvar

- Snø – markisen skal være innrullet.
- Regn – unngå å ha markisen ute når det regner. Dersom uhellet skulle skje; vurder om markisen skal stå ute til det blir opphold og den tørker igjen. Dersom dette ikke er mulig; rull markisen inn, og tilbake ut igjen så snart som mulig – for at den skal tørke. Dersom fuktig markise står rullet inn over tid, vil dette kunne medføre jordslag og/eller soppvekst.
- Vind – Markiser har naturlige begrensninger i vind. Seksjonseier har ansvar for at markisen ikke blir stående utrullet uten tilsyn ved kraftig vind.
- Helningsvinkel – Dovre-markisen kan vinkles til 70 grader. Standard vinkel etter endt montasje varierer etter etasje og beboers ønske. Når markisen monteres vil montør påse at den monteres med en helningsvinkel som er tilpasset normal bruk. Dersom markisen blir stående utrullet uten tilsyn har seksjonseier selv ansvar for å påse at helningsvinkel som et minimum justeres slik at vann og liknende renner av, og at andre forhåndsregler treffes, slik som vær og vind.

Kontakt styrekontoret/servicetekniker dersom skade oppstår. Det skal kun benyttes fagfolk ved utbedring. Dette for å sikre korrekt utførelse mht. reparasjon av markisen.

4. Utskifting av markiser
Styret kan fatte vedtak om reparasjon/utskifting eller fjerning basert på vurdering av følgende kriterier:

- Tydelig jordslag, soppvekst og/eller mosevekst
- Tydelig fargeavvik; kraftig solbleket og/eller misfarget
- Mekaniske skader på duk og/eller stativ (hull, flenger, rifter, brudd mm.)
- Dårlig, mangelfullt, avvikende oppheng.

Styret plikter å begrunne alle vedtatte utskiftinger, basert på de oppgitte kriterier. Styret plikter også å dokumentere grunnlaget for hver utskifting med adekvat bildedokumentasjon. Vedtak om utskifting kan kun fattes i styremøter, av styret i fellesskap. Ved uenighet med seksjonseier kan fagkyndig vurdering innhentes.

5. Økonomisk ansvar ved behov for utbedring/utskifting
Forutsatt korrekt utført vedlikehold har markiseduk en forventet levetid på 15 år, mens resten av opphenget har en forventet levetid på ca 30 år. Alle produkter leveres med 5 års garanti. Dersom det oppstår feil/skader/mangler som krever utbedring/utskifting, før dukens forventede levetid (ca. år 2039) eller opphengets forventede levetid (ca. år 2054), vil seksjonseier som hovedregel bære det økonomiske ansvaret for dette. Dette gjelder særlig ved brudd på retningslinjer for vedlikehold, rengjøring og ettersyn - beskrevet i retningslinjenes pkt 2. og 3. Unntaket er de tilfeller der det kan sannsynliggjøres at seksjonseier ikke selv er å laste for skaden/feilen. I slike tilfeller vil sameiet evt. sameiets forsikring dekke skaden.

6. Tilvalg til terrassemarkise
Sameiets ordning omfatter standard Dovre terrassemarkise med manuell sveiv. Seksjonseier kan frivillig og for egen regning og risiko bestille tilvalg som fjernstyrt motor, nedrullbar frontkappe og såkalte «extrem-armer» med integrert LED-belysning. Merkostnader knyttet til montering/utbedring/utskifting av slike ekstra tilvalg dekkes ikke av sameiet, uavhengig av årsak.

7. Særskilt om solskjerming på luftebalkonger i 6. og 10. etg
Solskjerming på luftebalkong i 6. og 10. etg. inngår ikke i ordningen administrasjon av sameiets markiser. Seksjonseier kan etter godkjent søknad til styret montere solskjerming på luftebalkong for egen regning og risiko. Solskjermingen skal være i tråd med følgende mal. Ta kontakt med styrekontoret for ytterligere detaljer, samt info om aktuelle leverandører.

Luftebalkonger i 6. og 10. etg.	
Type solskjerming:	ZIP-screen
Profil - farge	Tilsvarende som terrassemarkise
Toppkassett	Firkantkassett - 85-90 mm
Screenduk - farge	Tilsvarende som terrassemarkise

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 28.02.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 5.03.24
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 05.03.2024 kl. 12.00

Styrekontoret ligger i 1. etasje inngang B/C

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Annette Kathrine Sund og David Greenberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring - overføring av eierskap, ansvar for montering og utskifting fra den enkelte seksjon til sameiet

De beskrevne vedtektsendringer vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nullstilling av fasaden ved felles utskifting av markiser eldre enn 10 år

Sameiet foretar felles utskifting av markiser eldre enn 10 år. For eiere som kan dokumentere nyere markiser enn 10 år gjøres utskifting frivillig. Disse vil få tilbud om kontantbeløp iht beskrevne kompensasjonsordning. Tiltaket finansieres via fellesgjeld som nedbetales med likt beløp pr seksjon

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Forslag til detaljerte retningslinjer for solskjerming

Vedlagte retningslinjer vedtas. Disse skal ikke ha tilbakevirkende kraft. Fargevalg avgjøres i eget årsmøte som starter tirsdag 5. mars.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Møtedato: 04.06.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Teknisk Museum (Auditoriet) - Kjelsåsveien 143, Oslo

Til stede: 145 seksjonseiere, 115 representert ved fullmakt, totalt 260 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Geir Skarbø.

Møtet ble åpnet av Arnt Egil Andreassen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Geir Skarbø foreslått. Som protokollvitne ble Simen Gylterud foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

   Behandling av årsrapport og regnskap
   Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

   Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

---

6. **Millab - orientering om status og sluttoppgjør for betongrehabiliteringen**

Tas til orientering

---

7. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å innføre ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld som beskrevet i saksfremlegget og tilhørende vedlegg. Styret sørger for å foreta de nødvendige vedtektsendringer, samt å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen tiltredes først når oppgjør for sameiets vedlikeholdsarbeider er sluttført, og eventuell ytterligere økning i fellesgjeld/lån ikke er forventet.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall (2 stemmer mot)

---

8. Fastsettelse av styrehonorar honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 528 500,-.

Under behandling av saken ble det fremsatt 2 benkeforslag, i tillegg til opprinnelig forslag. Pålydende kr 473 000,- og kr. 568 500,-
Forslagene ble satt opp mot hverandre, og votering gjennomført ved håndsopprekning.

Vedtak: Styrehonorar kr. 568 500,- vedtatt

---

9. Honorar til valgkomitéen

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen mottar en årlig samlet godtgjørelse pålydende kr. 25.000,- for sitt arbeide. Komitéen avgjør selv hvordan beløpet fordeles internt. Beløpet KPI-justeres årlig, på samme måte som styrehonoraret.

Vedtak: Vedtatt.

---

10. Orientering om salg av baktomt

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering
Vedtak: Tas til orientering

---

11. Garasjeporter

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak: Det gis tillatelse til oppføring av garasjeporter på biloppstillingsplassene under blokkene, og det nedsettes en prosjektgruppe av styret for å forberede dette.

Det ble foretatt skriftlig avstemming i saken, Geir Skarbø og Henning Hoel ble valgt til tellekorps.

Opptelling av avgitte stemmer viste:
92 stemmer FOR garasjeporter
167 stemmer MOT garasjeporter
(1 blank stemme)

Vedtak: Forslaget falt

---

12. Beboerforslag - Røyking på, eller i tilknytning til balkong, nattestid

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiet prøver forbud mot røyking på, eller i tilknytning balkong, nattestid dersom det er til ulempe for nabo mellom 23 og 07. Dette krever endringer og presisering av det aktuelle i husholdsreglene for sameiet.
Vedtak: Vedtatt

---

13. Beboerforslag - Utforming av framtidige saksframlegg

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Forslag til vedtak: Styret i SGT skal strukturere alle saksframlegg som legges fram for sameierne slik at de på en objektiv og god måte svarer ut de 6 grunnleggende spørsmålene fra utredningsinstruksen:
1. Hva er problemet, og hva vil vi oppnå?
2. Hvilke tiltak er relevante?
3. Hvilke prinsipielle spørsmål reiser tiltakene?
4. Hva er de positive og negative virkningene av tiltakene, hvor varige er de, og hvem blir berørt?
5. Hvilket tiltak anbefales, og hvorfor?
6. Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring?

Vedtak: Forslaget falt

---

14. Beboerforslag - Udemokratisk håndtering av benkeforslag fra Styret

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Under behandling av saken, og i samråd med forslagstiller ble forslag til justert og følgende ble satt til votering:

Det innføres minimum 1 virkedagers opphold mellom informasjonsmøte/beboermøte i forkant av årsmøtene, når dette er teknisk mulig, slik at evt. benkeforslag tilkommer alle sameier samtidig og får samme tidsramme for avstemming som øvrige forslag.

Vedtak: Vedtatt

---

15. Valg av ny valgkomité

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Vedtak: Annette Sund og Knut Øistad ble valgt ved akklamasjon.
Det ble ikke foreslått andre kandidater.

---

16. Valgkomitéens innstilling

For fullstendig saksfremstilling se innkallingen.

Følgende kandidater ble foreslått av valgkomiteen:

Som **styreleder** for 1 år, ble **Arnt Egil Andreassen** foreslått.
Som **styremedlemmer** for 2 år, ble **Robert Gjerde** og **Sara Sundquist** foreslått.
Som **varamedlem** for 2 år, ble **Tine Skjelstad** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon
Det ble ikke foreslått andre kandidater.

Møtet ble hevet kl.: 21.20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henning Hoel /s/

Fører av protokollen
Navn: Geir Skarbø /s/

Protokollvitne
Navn: Simen Gylterud /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Grefsen Terrassehus

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. februar kl. 21:00 til 5. mars kl. 12:00 og møtet ble avholdt 28. februar 2024, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 266.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **205**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Annette Kathrine Sund og David Greenberg er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **210**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **199**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring - overføring av eierskap, ansvar for montering og utskifting fra den enkelte seksjon til sameiet

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #3"** på s 11 i notatet.

Den foreslåtte nye ordningen krever endringer i vedtektenes § 5-1, § 5-2 og § 6-1-2.

Følgende vedtektsendringer er påkrevd:

---

§ 5-1:

FØLGENDE TEKST:

Fargekoder for inngangsdør **og markise**:
- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode. **Det samme gjelder den enkelte seksjons markise.**

ENDRES TIL:

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

Under "seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler" legges følgende til:

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.

---

§ 5-2-1:

Følgende legges til som eget punkt under **"Sameiets særskilte vedlikeholdsregler: Terrassene/balkongene i vestfasaden":**

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.

§ 5-2-3:

Følgende legges til:
Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

---

§ 6-1-2

FØLGENDE TEKST:
Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

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

> **Forslag til vedtak:**
> De beskrevne vedtektsendringer vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Felles utskifting av markiser

NB! DET HAR KOMMET INN ET BENKEFORSLAG I DENNE SAKEN. FOR Å LESE FORSLAG, SAMT STYRETS VURDERING AV DETTE - SE VEDLEGGET "benkeforslag_og_styrets_vurdering.pdf"

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #2"** på s 9-10 i notatet.

Tiltaket innebærer en felles utskifting av markiser eldre enn 10 år. For eiere som kan dokumentere å ha markiser nyere enn 10 år vil utskifting være frivillig. Dersom disse velger å beholde sin markise, tilbys kontantutbetaling som kompensasjon. Ordningen forutsetter at kjøpsdato kan dokumenteres og at markisen er i normalt god stand. Se ytterligere detaljer i notat.

Styret har foretatt en juridisk vurdering av kostnadsdelingen. Denne har konkludert med at tiltakets natur tilsier at dette kan finansieres ved likedeling og ikke via sameiebrøk.

Se vedlagte tabell (evt se innkalling side 9 hvis du leser på papir/pdf).

Styrets innstilling
For å få til en harmonisering og et mest mulig helhetlig og uniformt sluttresultat, ser styret det som eneste løsning at de aller fleste markisene skiftes ut samtidig. Unntaket er markiser nyere enn 10 år. Den beskrevne kompensasjonsordningen gjør at sistnevnte blir minst mulig økonomisk skadelidende.

Etter styrets syn er dette en løsning som både hensyntar de som *må* skifte, de som *bør* skifte og de som ikke behøver å skifte markise fordi de allerede har en ny markise.

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

Antall stemmer for saken: **172**
Antall stemmer mot saken: **74**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> STYRETS FORSLAG: Sameiet foretar felles utskifting av markiser eldre enn 10 år. For eiere som kan dokumentere nyere markiser enn 10 år gjøres utskifting frivillig. Disse vil få tilbud om kontantbeløp iht beskrevne kompensasjonsordning. Tiltaket finansieres via fellesgjeld som nedbetales med likt beløp pr seksjon
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> BENKEFORSLAG: 1. Styret innhenter annet hvert år tilbud på nye markiser/duk som seksjonseierne kan benytte. Som grunnlag for tilbudet utarbeider styret en tilbudsbeskrivelse som åpner for minimum 3 konkurrerende leverandører som fyller beskrivelsens krav. 2. Det nedsettes en arbeidsgruppe på 4 personer hvor av en fra styret. Gruppens mandat er å sørge for at sameiets vedtekter med hensyn til vedlikehold gjennomføres i praksis. Reidar Skjøthaug, Mona Majgaard og Sunniva Ullestad Os har sagt seg villig til å delta i gruppen. Styret utpeker sin egen representant.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **165**
Antall stemmer for vedtak 2: **56**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til detaljerte retningslinjer for solskjerming

Styret har tidligere publisert et notat som beskriver de aktuelle punktene for avstemning i detalj. Å ha lest dette er en absolutt forutsetning for å forstå innholdet i dette årsmøtet og sakene det skal stemmes over.

Dersom du ikke allerede har lest det eller om du trenger å friske opp bakgrunnen, anbefaler vi derfor å lese det her : https://is.gd/8r0ivz

---

I denne saken vises det til **"Tiltak #1"** på s 8 i notatet.

_____

Mens det i mange moderne sameier og borettslag er vanlig med detaljerte og strenge regler for montering av solskjerming, ble markiser knapt nevnt i en bisetning da SGTs vedtekter i sin tid ble nedfelt. Sett med dagens øyne må dette sies å være en vesentlig mangel/svakhet ved våre vedtekter.

Det eneste vedtektene sier er at markiser skal følge «gjeldende fargekoder». Disse ble i sin tid bestemt at skulle være «kornblå». Dette er ikke en beskrivelse som i dag benyttes for å angi en spesifikk blåfarge. Følgelig kan dette tolkes relativt fritt.

I tillegg til farge på duk, kommer markiser i et utall design og utforminger. For både farge og utforming/design bør det lages tydelige retningslinjer.

I andre borettslag og sameier inneholder retningslinjene ofte spesifikke fargekoder for duk, detaljerte beskrivelser for markise profil (metallkanten som er synlig i forkant) – herunder fargekode, form og bredde. I tillegg finnes det beskrivelse av kappen (kanten som henger ned fra profilen) – og om denne skal være rett, bølgete, ha påsydd kant osv.

Alt dette med formål om å sikre et harmonisk, helhetlig og sammenhengende fasadeuttrykk.

Solskjerming for luftebalkonger i 6. og 10. etg.
På luftebalkonger i 6. og 10. etg. foreslås zip-screens som standard, da dette er ansett som en bedre, tryggere og designmessig mere tidsriktig løsning enn vindusmarkisene som i stor grad er montert der i dag.

- Tåler mere vind (inntil 95 km/t / 27 m/s) enn vindusmarkiser, og reduserer følgelig risiko for person- og/eller materielle skader
- Reduserer solvarme med inntil 92%
- Bevarer utsyn og gir en mere luftig opplevelse enn vindusmarkiser
- Har et mere tidsriktig design enn eldre vindusmarkiser

Les mer om fordelene her: https://markisemannen.no/produkter/screens/

Installasjon av zip screens vil være frivillig, og er ikke en del av den foreslåtte markiseordningen.

Vedlagt i denne saken (se side 10-11 om du leser innkallingen på papir/pdf) finnes forslag til retningslinjer for fremtidig utskifting av solskjerming på fasaden, inkludert egne regler for solskjerming av luftebalkong i 6. og 10. etg. «Fremtidig» for å understreke at retningslinjene i utgangspunktet ikke skal ha tilbakevirkende kraft.

NB! Det presiseres at retningslinjene ikke inneholder informasjon om farge. Fargevalg skal besluttes ved avstemning i eget årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlagte retningslinjer vedtas. Disse skal ikke ha tilbakevirkende kraft. Fargevalg avgjøres i eget ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **162**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:
Styreleder/Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/
Protokollvitne: Annette Kathrine Sund /s/
Protokollvitne: David Greenberg /s/

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 30.04.2014.

Endret på ordinært årsmøte 16.06.2021

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.

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.

Fargekoder for inngangsdør og markise:

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

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.
- 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.

(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

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
10-2 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 og oppdatert senest på ekstraordinært årsmøte 16.03.2024.

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

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. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Varsling

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

AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(Bruk STORE bokstaver!)

Boligsameiets navn:	**GREFSEN TERRASSEHUS (SNR.: 5487)**
NAVN TIDLIGERE EIER(E): (selger)	
Ny adresse til den som flytter ut:	
Postnr. / Poststed:	
Telefon dagtid/mobil:	

NAVN PÅ NY EIER(E): (kjøper)		**Leilighetsnr:**
Adresse:		
E-postadresse:		
Telefon dagtid/mobil:		
Evt. faktura / tilskriveradresse:		

Dato for avlesning / overtakelse:		
Målerstand el-måler:		(leses av i fellesskap)
(Dersom det er montert ladepunkt) Målerstand måler el-bil:		
Evt. overskudd / til gode beløp etter avregning overføres til selgers ***kontonummer****:*		

Sted:		**Dato:**	

Underskrift **tidligere** seksjonseier(e):	Underskrift **ny** seksjonseier(e):

Kjøper/Selger er ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottatt skjema tilfaller hele avregningen for til gode/skyldig beløp Kjøper i sin helhet, for hele perioden.

Skjema sendes til:
OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
eller til **e-post** oef@obos.no eller **faks 22 86 59 76**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

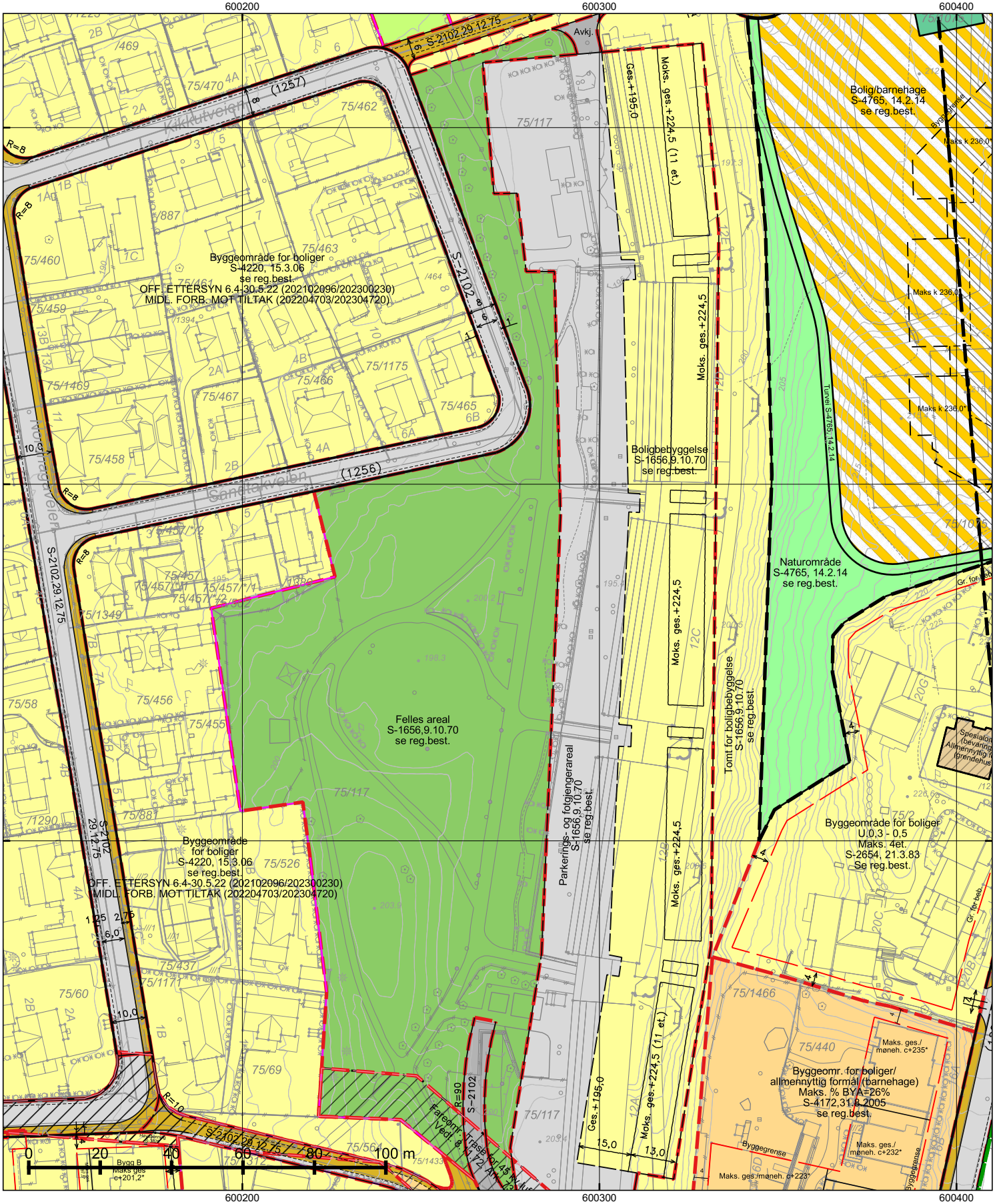
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
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: 14.01.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

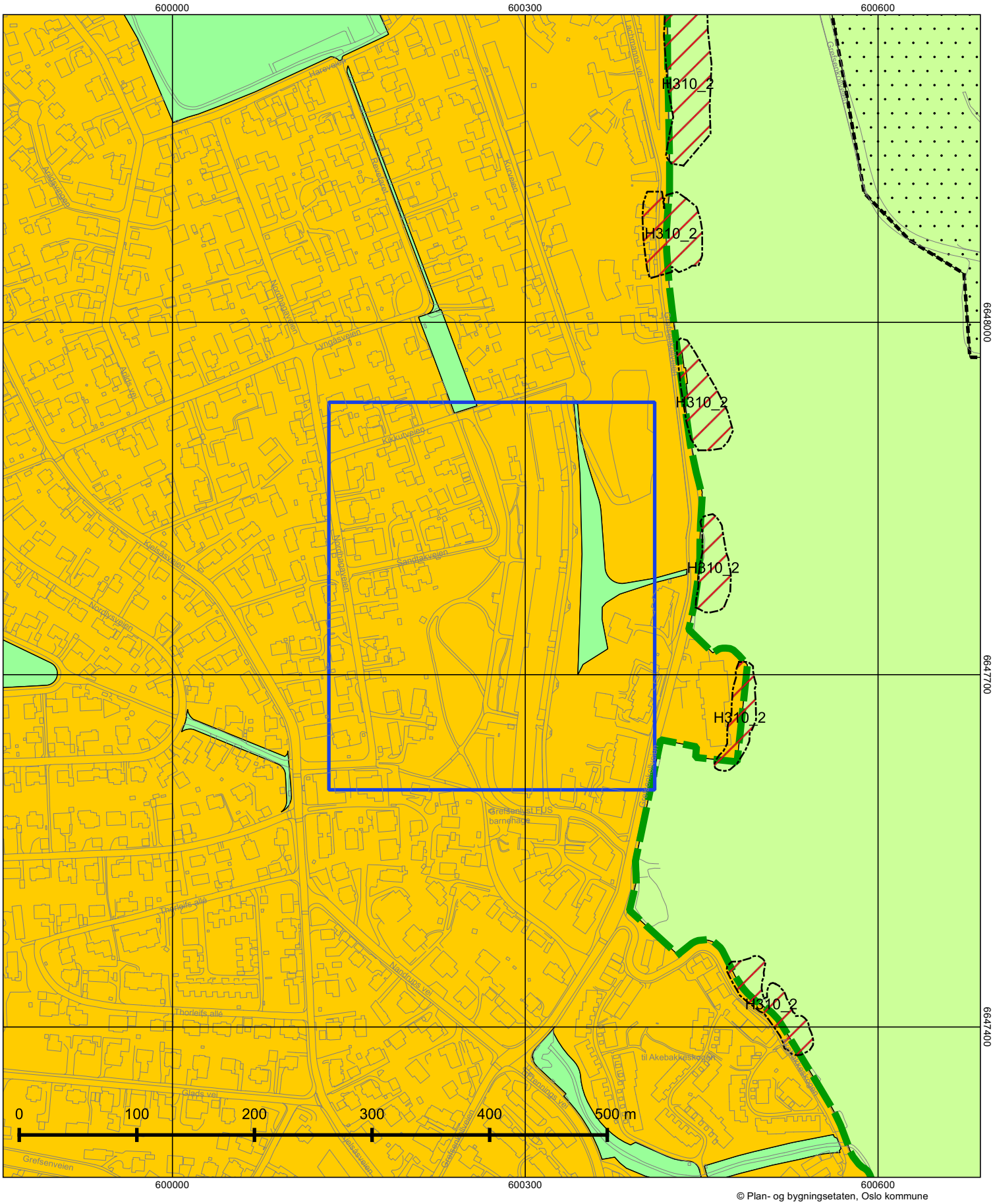
Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137333/86503673
Deres ref.: 40114/

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-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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 12E

Dato: 14.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503673
8243851

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20250114 for GREFSENKOLLVEIEN 12E.

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.

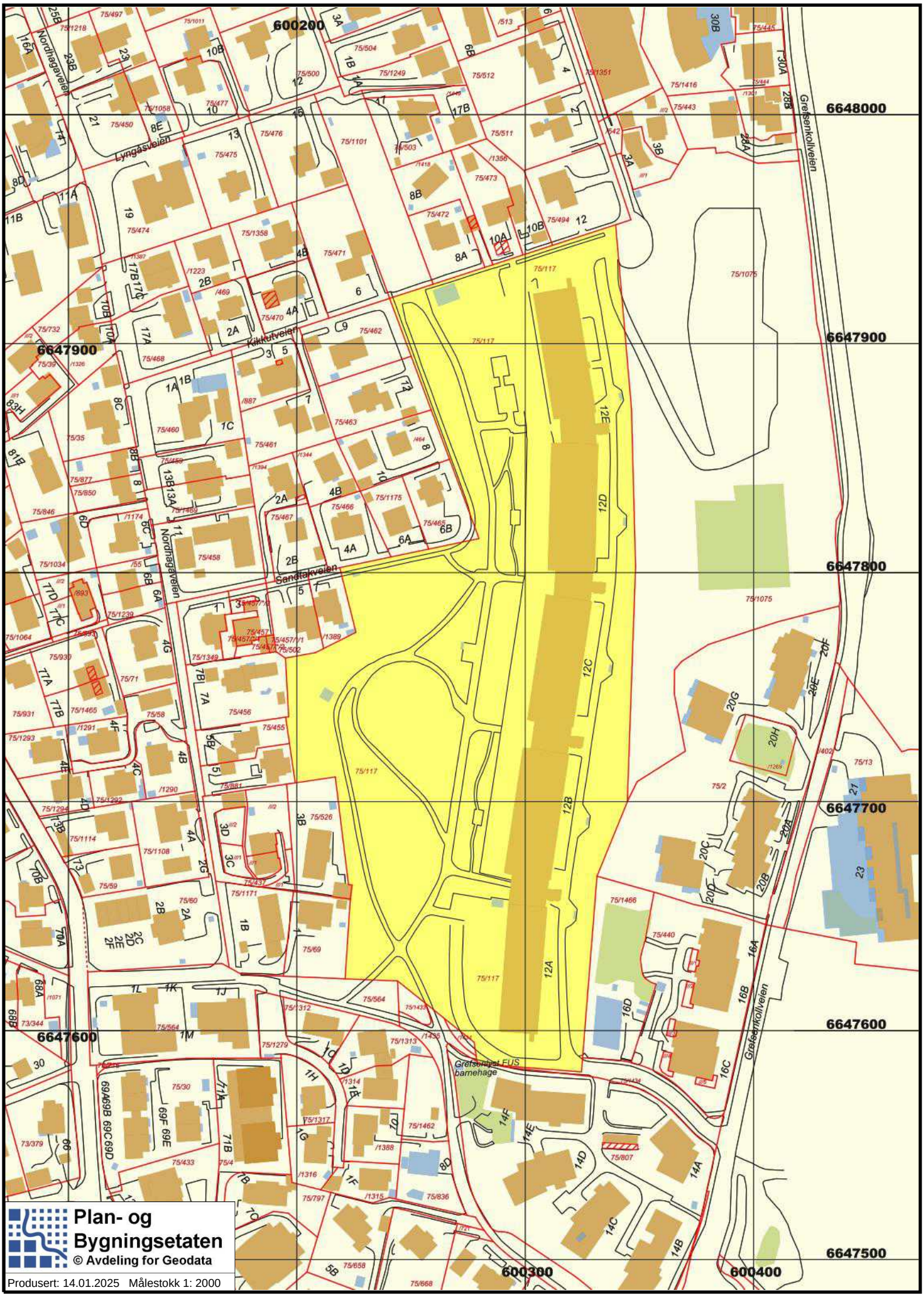
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 14.01.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 75/117 Grefsenkollvn. 12 A-B-C-D-E	Journalnr. 75/2433	Tegn. nr. 1-
Arbeidets art: Oppsetting av vegger og garasjeporter i åpen parkeringsetg.	Innlevert 27.8.75.	
Bygningens art:		
Byggherre:		
Anmelder: Sameiet Grefsen Terrassehus, Kikkutvn. 5 A, Oslo 4. Odd Bredo Thorkildsen, Kikkutvn. 5 C, Oslo 4.		

Oslo den, 12. september 1975 EB/GL

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, ~~og på de vilkår som er nevnt nedenfor:~~

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Sameiet Grefsen Terrassehus
Kikkutveien 5 A

OSLO 4.

24. februar 1977

Overarkitekt Bakke

EB/LH 75/2433

Gnr. 75, bnr. 117, Grefsenkollveien 12 A-B-C-D-E.
Oppsetting av vegger og garasjeporter i åpen parkeringsetasje.
Byggherre: Sameiet Grefsen Terrassehus.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 2 samt brev av 7.2.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår: Det vises til brannvesenets uttalelse av 17.2.77.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Deres alternativ 1 godkjennes.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

Sameiet Grefsen Terrassehus
Kikkutveien 5 A

OSLO 4.

24. februar 1977

Overarkitekt Bakke

EB/LH 75/2433

Gnr. 75, bnr. 117, Grefsenkollveien 12 A-B-C-D-E.
Oppsetting av vegger og garasjeporter i åpen parkeringsetasje.
Byggherre: Sameiet Grefsen Terrassehus.

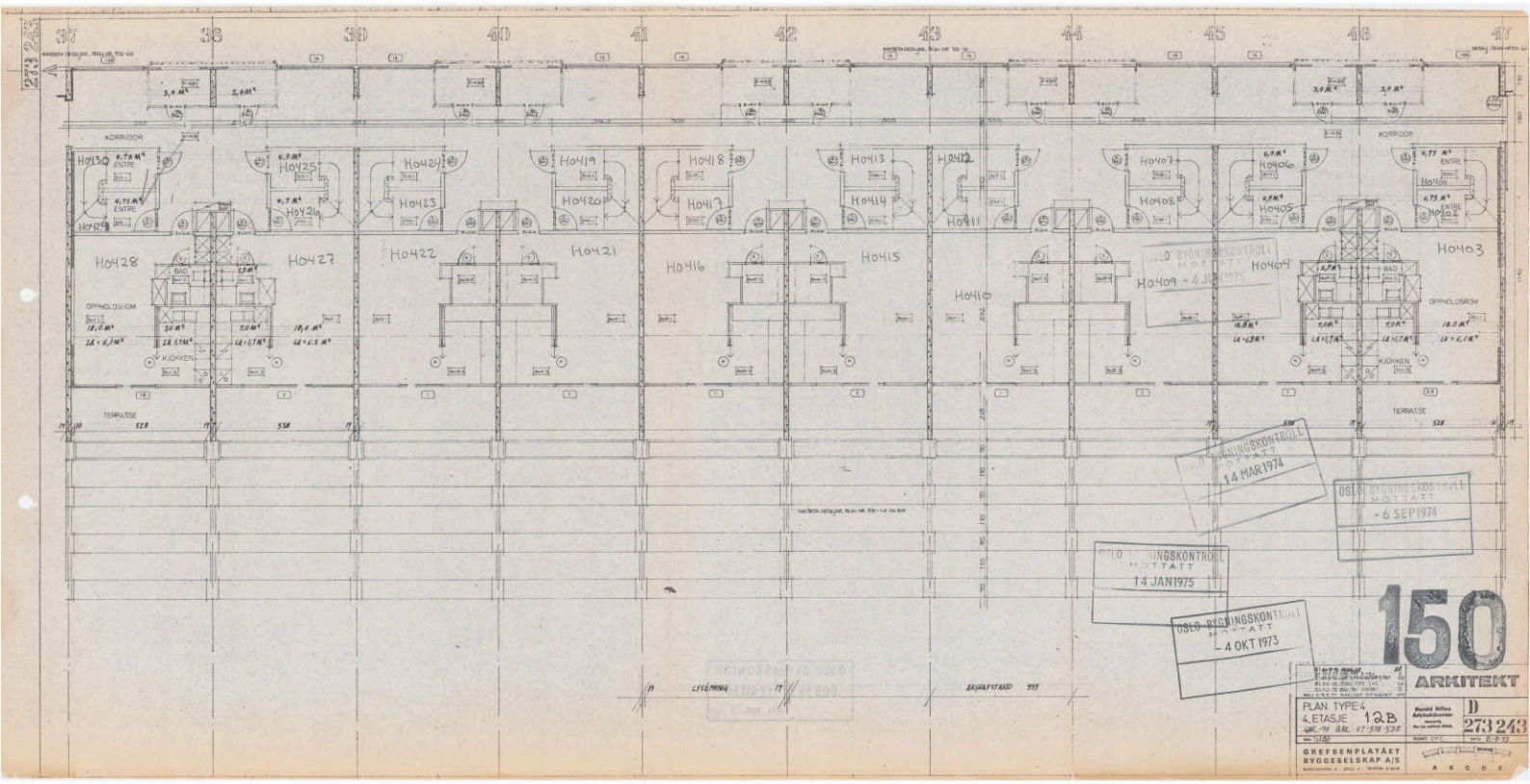
Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 2 samt brev av 7.2.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår: Det vises til brannvesenets uttalelse av 17.2.77.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Deres alternativ 1 godkjennes.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke


37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
KORRIDOR
H0428
H0427
H0422
H0421
H0416
H0415
H0410
H0403
OPPHOLDSROM
KJØKKEN
BAD
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 MAR 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
150
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
4. ETASJE 12B
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
D
273 243

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[de] OSLO 5 [illegible]

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. nr. 15. ANDVORD 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	75/117, Sandtakveien 3.	Journalnr. 71/1637	Tegn. nr. 1-
Arbeidets art	Ventilasjon av tilfluktsrom	Innlevert 1/6-71	
Bygningens art			
Byggherre	Grefsenplatåets Byggeselskap A/S, Sandtakveien 3, Oslo-4.		
Byggemelder	Ing.ne Erichsen & Horgen, Hansteensgt. 5, Oslo-2.		

Dato 7. september 1971 EB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 16/6- og 31/8-71 som vedlegges i gjenparter.

De stilte betingelser må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

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

Adresse

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
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
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/717, Sandtakveien 3 D.	70/3193	1-
Arbeidets art: Transformatorkiosk nr. 524.3587	Innlevert: 12/11-70.	
Bygningens art		
Byggherre: Oslo Lysverker, Sommerrogt. 1, Oslo-2.		
Byggemelder: " " "		

Dato 20. november 1970 HL/GA

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av oktober på kartet.

Forholdet overfor grunneier forutsettes ordnet av byggherren som også er ansvarlig for riktig varsling.

I henhold til bygningsvedtektens § 140 overlates det til Oslo Lysverker å føre kontroll med arbeidets utførelse.

Bygningskontrollen må få skriftlig varsel når kiosken er ferdig oppsatt.

Oppmålingsvesenet er d.d. varslet om påvisning.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. 8-17. 20 000. ANDVORD. 21436/69 —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

~~Transformatorkiosk nr. 524.3587.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Sandtakveien 3 D.~~	~~Gnr. 75. bnr. 717.~~	~~70/3193.~~

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogt. 1

OSLO 2

Ansvarshavende

Dato

GA/GK.

19. desember 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.

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 117 Fnr.: Snr.: 301

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 12 B
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:06.05.2025 kl. 07.58

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

2020/2614213-1/200	HJEMMEL TIL
18.06.2020 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 2 850 009
	Omsetningstype: Fritt salg
	SORTEDAL ANNE
	ØVERLAND

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.

2020/2614243-1/200 18.06.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 410 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332
2025/493896-1/200 05.05.2025 14:29	** ENDRING VED FUSJON TIL: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 FRA: SPAREBANKEN SØR ORG.NR: 937 894 538 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

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

1974/5885-1/105 27.03.1974	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: 301 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.

Maanedsthinget for Akers Sm 6te mai 1910.

No 1 Pantobligation. Underskrevne Th Hiels Gaard erklærer herved at være tilbøielig til paa nærmere opfordring at udstede pantobligation for indtil kr 25000 - femogtyve tusinde kroner - mod sikkerhed af min ejendom Gaarden Hiels Gaard gnr 77 bnr 3 og 24 i Aker med bygninger og tilbehør. Lån ydes med 5% aarlig rente, betales renter halvaarlig den 1ste mai og 1ste november, første gang den 1ste november 1910. Hvis lånet ikke opsiges til indfrielse paa et af de nævnte terminer, forlænges det automatisk for 5 aar ad gangen. Opsigelse maa skje skriftlig mindst 6 maaneder før en af de nævnte terminer. Kristiania 6te mai 1910. Th Hiels. Gaard. Ovenstaaende pantebrev tinglyst Aker Sorenskriverembede den 7de mai 1910. Kl 10 f.m. Thv. Thorsen.

No 2 Opsagt kr 500.00 og lyst pant paa Aktl Tidl No 1901 no 15 for kr 11 000 til Chr. Hansen for 10.000 kr m. p. i gnr 75 bnr 42 - ovalsmede: Mar-cusmandsobligation anvendes herved uden ansvar for mig for A. Kjørstad. Chri-stiania den 1 februar 1902. Chr. Hansen. Marcusmandsobligation transporteres herved og uden ansvar for mig til hr Ths Sørum. Christiania den 19 juni 1902. A. Kjørstad. Afmeldt ovenstaaende pantobligation er opsagt for kr 500.00 - Valuta modtaget. Kristiania den 14 august 1909. Th. Sørum. Aktieselskabet Kr. 9500 forrentes fra 14/8/09 med 5½ % årlig rente og opsiges med kr 100 ½ tilbyrdes med renters første gang 11 desember 1909. som noteres af nedkommende kjøber og erhverver. Kristiania den 14 august 1909. Som valgt Th. Sørum. Kjøber. Nils Haglerud.

No Pantobligation kr 1400. Undertegnede Ole Nyborg erklærer herved at have modtaget tilsagn af aktieselskabet Kristiania Hypothek- og Realkreditbank den sum 1400 fjorten hundrede kroner, der fra idag af laanet bliver udbetalt fremdeles med 5 fem pct af hundrede aarlig og tilbagebetales i gode Sedler 1ste mai 1915. Renterne erlægges halvaarlig første gang 1ste november 1910. Lånet kan opsiges til indfrielse af renter eller ved til rette tid saavel 5 fem pCt renter af restancen til forfaldsdag. Til sikkerhed for rigtig betaling af laanet med renter og mulige omkostninger pantsætter jeg herved den mig tilhørende eiendom gnr 70, bnr 45, Sandaas, (Parcel af Rødstad) og skyldig 2 ore i Aker med tilbehør og indbefattende paastaaende og fremtidige opførende bygninger og diverse mur- og nagelfaste indretninger, hvorblandt ovne og komfurer samt brandforsikringsforretninger anvendelsesmidler som er eller bliver anbragt i gaarden, fabrik eller industrielt anlæg samt til driften hørende maskiner, indretninger, redskaber og inventar over eiendommen der med saavidt loven § 2 Tredje punktum rentes ikke til samme tid bliver pantsat eller obligationen forøvrigt muligheden er kapitalen en hvervelse saa forlanger, forfalden til betaling. Det samme gjælder hvis pantet ikke bedre de ufravigelige retslige eller debitor i længere tid end 3 måneder for forfaldne maatte der at betale skatter og andre prioriterede udredelser samt renter af nævnte beløb prioriterede pantobligationer. I øvrigt af ny og betaling af kapitalen eller renter ikke kræves ret til nogen opsigelse, som eller forhaling kan ret til nogen opsigelse, som eller forhaling kan ret til nogen opsigelse, som eller forhaling kan

121. Paategning paa skjøte fra G. Sendelsen til Bjørn. Bakstad for kr. 16.200 - paa 76, bnr. 54, g. Aker, Hf. 5/5 16, No. 50, saal.: Jeg erkjender i anledning af Skjøte - Martha Wahlstrøm foran anførte Paategning av 25/7 1916 hvori gis Samtykke til Hjemmelsoverførsel til Forsvaret 33 Gnr. 76 bnr. 54: Protokollen oplæst til Bjørn. Bakstad. Kristiania 24 April 1917 Johan Wahlstrøm.

122. Pantobligation. Undertegnede Pr. Løitnant A. G. 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. Og ... fra 1/4 1917 renter med 6 procent ... hver 1/6 og 1/12 første gang 1/6 1917. Heris ... med 2den prioritet og oppthinsett matrikler: obligation Nor kr. 20000 - til enkelte Bull den ... eiendom, gnr. 4, bnr. 28, parcel av nordre Skøien i bestemte den med grund ... utgjør 2 maal, samt ... eller renterne ikke ... Aker ... og ting ... indenbygdsboende ... bestemmelser. Kristiania den 23 mars 1917. August Tobiesen. Til vitterlighet: Carsten Littken. K. Jensen. 47-72-43.

123. Opmaalingsskjøn. Undertegnede erklærer, at den aar 1916 den 11 mai blev ... over en parcel av gnr. 77, bnr. 1, Lillo. Forretningen ... nævnte: Hr Bjelland og H. Aune. Ved forretningen mødte for Lillo bomteselskab hr Wold. I henhold til kommisionen blev parcellen utstukken overensstemmende med den approberte utparcelleringsplan og maalt til med av regulerte gater. Grænserne maalte i meter: 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 tilbudet ... tilbud. Parcellen er bestemt til at anvendes til byggetomt. Forretningen sluttet. Ingunn Christoffersen. K. Bjelland. H. Aune. Ut foranstaaende ... bekræftes herved. For opmaalingsskjøn Sigurd Wold. Gnr. 77 bnr. 43-29-118

124. Skjøte. Undertegnede skjøder herved og overdrager til hr. Jon Johansen den ifølge bedhaftede kart- og opmaalingsforretning angivne tomt (utparcelleringsplan no. 31/32) store 3567,5 □m. av gnr. 77, bnr. 1 hvilken tomt har paa bnr. for den kjøpesum kr. 5000. - (med paastaaende bebyggelse) Heraf er kr. 1000. - betalt kontant og resten kr. 4000. - er av kjøperen utstedt pantobl. med 1ste pr. 1 maaned, tinglast samtidig herved. Kjøper og selger forpligter sig til at bibeholde den vei der fører over og forbi eiendommen, saaledes som den nu er, indtil gate no. 32 blir opparbeidet. Kjøperen er pligtig til, saasnart vedk. kommunale autoriteter forlanger det, at yde sit av sin grund til opparbeidelse av de ifølge utparcelleringsplanen projekterte gater, likesom han har ret til at indkræve vand fra kommunens vandledning, naar det eller uten utgift for selgeren. Kjøperen er kjendt med de paa eiendommen hvilende erindringer og servitter. Skjødepligten er opfyldt ved nedlagte kjøpekontrakt. 1/2 Lillo tomteselskab Ikr. Wold. Kristiania den 24/3 1917. - Kjøpekontrakt stemplet for kr. 50 foreligt Akers Sorenskriverkontor 26/3 1917. For Sorenskriveren J. A. Pedersen.

125. Pantobligation. Kr. 4000 - Undertegnede Jon Johansen erkjender ... blevet 2/3 Lillo tomteselskap 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. og 1ste mai første gang 1ste novbr. 1917. Heris ... med første prioritet min ifølge skjøte tinglast herved hjemlede eiendom store 3567,5 m² parcel av gnr. 77, bnr. 1 med paastaaende ... eller renten og avdrag ikke ... Akers ... og ting ... indenbygdsboende ... skjøder. Kristiania 27/3 1917. Jon Johansen. 47-240-294.

129. Utskrift av vestre Akers lensmandsprotokol. Aar 1916 den 17 novembr. blev efter forlangende av de hr. advokaterne Lund og Pygh en skjønsforretning avholdt i Grefsenaasen til fastsættelse av erstatning for grundavtraadelse til vei fra Trondhjemsveien til Tømteren (Grefsenaasen Kapel) Forretningen avholdtes av Skolens lensmand med undertegnede opnævnte og udlagte Tretmænd. Herunder: Rekvirenten mødte ved adv. Pygh ved cand. Tømteløsen, der fremlagde Ekspropriationsbevilning med tilhørende kart, Mandsopnævnelse

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa søndre Kirkeby, adsk. av bus-
mandene ved Hillum. Hvordel Kirkeby i overdar av undertegnede
sjøder. Hoorda. Rekvirenten har fremlagt utskrift av en ved
Aders forligskommission den 3die 1927 avsagt kjendelse, forbygget
9/21. h. beregning: Hovedtal kr. 90,20 6% aarl. rente fra 1926
27 res. Paalagt ved kjendelse 26.- utskrift av forhandlede 4.50. -
Denne forretning lønn, salær kr 4.- reiseme 2.50 møte 2.- =
kr 8.40 = kr. 29.10. debiteres alle ejendele, men fanns partene som
ikke kunde betale ejendelen. Dem anmeldt til utlæg: 1 stegl med
kr 8.00 - 1 mahogny skrivepult 20.- 2 malerier av Kirkeby
Kirkeby kr 4.00. - Debitors møtegodtgjørelse for - agtet. Be-
stemning: til fordelen 2 bor gis kvittering for beregningsommissionen kr.
129.10. Debitor ikke tilstede men dens hustru som ikke kunde
betale 27 med reservation rettes og omkostninger mest redere be-
tydd rettens exekution av utlæg i det opførte stegl. Skrivet
ubtg av 2 malerier. Forretningen oplæst og stadfæstet. Bevaad
Ingeborg Hans. Bjørge Petersen. Nils Hansd. Kirkeby
Ingeborg Bevaad Ingeborg Hans.

2/ Skyddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede
av lensmanden opnævnte mænd skyddelingsforretning efter
gaarden Gjerpen Nro 15 bnr. 11 av Gjerpen matrikkel 1,50 i Kirke Aker
Herred tilhørende gaarder Sør Mork Hauk i anledning av at
der er solgt i parcel av gaarden til gaardbruker Nils Kirkeby
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
ed som eksperter. Ved forretningen møtte: Nils Kirkeby og
Peder Hansen Sør Mork som selger. Mændene valgte til formand Anders Hansen Sør Mork
av gaarden, som så fastsatte meddelte her følgende grænse-
skjeldse: Det solgte areal - hvorover fremlagdes opmaaling
utparcellerings kart - utgjør den nordre del av
det nævnende gaarden (gnr 15 bnr. 11 Aker) og er avskilt
fra dette ved en ziz-zakkinje som har sin begyndelse
nedrammet pæl ved stengjerdet ved Aker - (Sørc) - dette
er den projekterte vei nr. 1223 - (der den nævnende Kirkeby
"Nordhagakei" ligger) - gaar fra denne pæl i en ret
linje - (tæpende 10 m. fra mere gammelt malt gaardsbygning
bygningen) - 1,40 l.m. østover til nedrammet pæl - gaar derfra
retningen 88,28 l.m. nordover til nedrammet pæl som staar i
projektert vei nr. 1256 - følger denne vei midtlinje 95,38 l.m.
østover til nedrammet pæl som staar i vinkelrette linje
skjæringspunkt med følgende av den linje, som følgende
Aker (Sørc) kant av den nedre av de 2 smalere parallelveie
(mellom disse nr. 1256 og 1257) - følger vestsydøstre linje
108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved sydre kant
av projektert vei (nr 1257) - følger denne (sydre) veis kant
117,95 l.m. østover til nedrammet pæl ved østre kant av projekt

20de Mai 1927

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) - følger vest side av denne
32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl - gaar derfra ret
linjet 78,40 l.m. østover og gjennem eksagen til brosmiket for
veien ved nedre (østre) kant av Rollvannveien ca. 18 l.m.
sønderfor det nystnævnte hjørne mellem Rollvannveien og Rollvann-
veien. Alle avstande i den fram beskrivne skjelinje mellem
det solgte areal og hovedbruket angir nærmeste kantlinjer, og
alle pæler, eller hjørnestene er utsat efter nærmeste horizontale
maalinje. Jeklinjet utgjør av maalings-arealet Mellem
denne linje hjørner i gaardbrukerne det solgte areals de-
gjenværing linjet syde - (mot gjenværende hovedbruk.)
Mot sist nævnte beholder det solgte areal de samme
skjelinjer som grænsen mellem hovedbruket og det solgte
nævnte paa 3 sider. Paa de forholdsvis skjæpelige stedet-
minger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjæ-
det nye, eller disse egne grøfter har gjennemgaas - assistert
gjelant møte enstydige av nærmeste arealeart i hvilke
denne av hovedbruket maatte [illegible] eventuelle, og sammen
med disse av vor Bestyrer utpekt de grænsemerker som
var blit utpekt. Efter areal gjelket - maaleholder det solgte
areal 156,34 maal. / Omfatter den eiendom som delt,
jordbruk med skog
2. Faar trygt av det ved skjelingen fremkommende jordbruk den
del hvis beliggenhet og gaardsnummer bruk
3. Omfatter den eiendom som delt, jordbruk med fjeldstrøk
ning, beliggende fjeldgrund skog og buskbæs
4. Faar bort av de ved skjelingen fremkomne jordbruk den
for beliggende nødvendige fjeldstrækning.
Hvis spørsmaal i dissaus med pkt av spørsmaal 5 besvares
med nei eller hvis spørsmaal 6 besvares med ja og
spørsmaal 7 besvares med nei, her gjeldende følgende
spørsmaal at besvare.
5. Skal eiendomet samtykket i skjelingen?
6. Eller finder skjelingsmændene det godtgjort
at den paaregl. solgte parcells eiendommen er beskaffet
at den kan bebygges eller anvendes til bygningsøiemed
skilt anlæg eller andet lignende øiemed? Hvis bygge-
spørsmaal
7. Eller eiendommen beskaffet til [illegible] $14.- Lov
om odels- og aasædes retten av 26 januar 1821?
Hvis det besvares: Ja at ved skjelingen nyt fallenhaap ikke
er skjelt. Dog har vi samtykket, at de nævnte
[illegible] skjelingslinje fallenhaap av
har fundet videre skjelingen utgaaende
at det hver bruk har fast en vis fredning av hengstplet
saa hengstmassoj som forholdsvis tilhører

19 Juni 1924.

klæring forutsatter avgitt. Fremme den 29/3 1924 godkjendte reguleringskommissionen paa anbragende paviljens nordgrænse i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa dens 1924 aksende vedtatte fra bebyggelse av at den gjenværende del av lnr. 249 ikke kan bebygget i mindre end 8 meters avstand fra fornævnte veilinje, hvorom likelydende tinglyst erklæring forutsatter avgitt. Paa egne og eneste arvingers vegne oblatsherved tilsagnende av reguleringskommissionen opstillede betingelser der kan medføre som likeledes paa gno. 3 bnr. 4 for Stein sakkyndig behandlede sagen. N. s. Enoksen Bukkenskom. Fra Bang. Mottat. regulering, navnet 8 mai 1924. B. Bergan.

241 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 7/12 17 no. 48 : fg. saal: Matrikulerte ny ansættelse. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke. Ole Pettersen / S. Mellbye.

Paaskrift

242 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 19/10 18 no. 40 : fg. saal: Matrikulerte ny ansættelse. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke, Ole Pettersen / S. Mellbye.

Paaskrift

243 Skd. obl. fra Emmy Skogvold til Oscar Steen for kr. 9100. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 25/9 24 no. 215 : fg. saal: Nærværende obligation under fornævnte til den paa første side anførte transport paa 14 d. a. Oslo mottat. For transporten erp. anvarlig. fra 14/4 d. a. Oslo mottat. For transporten erp. anvarlig. Oslo den 31/5 24. P. F. Tyssø.

244 Erklæring. Ifølge og undertegnede saakaldte concession paa et stk Store Bredo – Steen kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gno. 75 bnr. 17 ved Grefsen, eller kreves ikke nogen bestemmelse herved at der ikke maatte bygges paa nedre grundstykke, idet der ikke er opnaaet dette grundstykke saaledes fra adkomstsiden er opnaaet direkte fra kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring gives av undertegnede for min regning. Halvdal den 28 april 1924. S. Dibdal.

245 Konkursbo. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Emmy Hoyer, indehaverske av firmaet Fr. Hansens Eftf. Nachf. Aktiebolaget Hotel Bristol, Oslo, er ved kgl. resolution av 16 mai 1924 tilstaat 2 1/2 % dekning av sine i firmaets konkursbo anmeldte fordringer, hvilket herved bekjendtgjøres. 2. at skiftesamling vil bli avholdt paa Byfogdkontoret i Oslo, Tinghuset, 1 trappe, mandag den 7 august 1924 kl. 12 middags, hvor kreditorene indkaldes til at møte med sine fornødne bevisligheter og fremsette sine krav til fordringer, som ikke maatte være anmeldt for skiftesamlingen, vil ikke bli tatt i betraktning ved utdelingen. Oslo 16 juni 1924. Karl O. Klumpen. Fuldmægtig.

246 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Anders Sørensen for kr. 2000. – sogn gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

247 " " " 3/7 27. 19 " 1892,50 " do. – 2den prioritet i matrikulert

248 " " " 3/7 27. 224 " 2042,50 " do. – 2den prioritet i matrikulert

Fra samtlige Aker kommunale skatteligningskontorer fra 1927. Aker Kommunale Skattekontor / Skattesekretær.

1ste Juni 1924

225 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Wilh. Olsen, matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

226 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Arthur Wilhelmsen, matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

For tinglysning i Aker ordenes de skøder som er utstedt. Aker kommunale Skattekontor 3/6 1924. Klæstad. / Hellerud.

227 Paalegn. paa obl. fra Ingeborg Sørensen til Andreas Sørensen og Tobias Sørensen for kr. 6500. – sogn gno. 39 bnr. 92 gl. 15/12 02 no. 11 : fg. saal: Matrikulerte pantobligationer transporteres med indestaaende renter til Fru Emma Mercier, Christiania 22 juli 1904. A. ult. Sept. 12 avdrag af den ansøgte derved fru Emma Merciers dødsmidlers maatte være at nedlegge af midler, hvorpaa hun maatte ønske at nedlegge af midler, hvorpaa hun maatte ønske rente-termin-terminerne fra 1ste 20 mai 1924 8/15, skal xxx nærværende obligation, der er en del af disse midler, fra hvilke disponeres inden Christiania Skifteretts samtykke Christiania skifteret den 25de juli 1904. A. Svinaroth. – Nærværende pantobligation med rykker fra 11 dekb. f. a. transporteres herved inden ansvar af Den norske Creditforening Christiania 14 marts 1908. Christiania Skifteret d. 8 dennes – for Fru Emma Mercier fra pantm. Carl Lunch. – Undertegnede, Den norske Creditforening maa denne obligation overta Kroner 6500. – ikke transporteres eller pantsettes uden Direktionens samtykke. Christiania 1 Februar 1908. Den norske Creditforening. Carl Lunch. Byfogd. Kristen Johansen. Joh. Thune.

226 Paalegn. paa obl. fra fru Emma Hansen til H. J. Rønneberg for kr. 15000. – sogn gno. 75 bnr. 19 gl. 19/6 02 no. 174 paal: Matrikulerte ny ansættelse kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp

2. Desember 1927

Merkedat	Tinglyst hefte pkt.	Tinglysningens gjenstand	Utlegnings- eller takst- areal m²	Pris pr. m²	Beløp kr.	Beløp øre
9/11-1923.		grunnberegn.	1455.0	3.10	4511	10
		" rekkehus	1054.0	3.50	3761	10
		tilleggsavtale			1000	–
		Grunnen tilhørende Rekkehusene				
anmerket			226	8.–	1808	–
					kr. 10401.30	

Oslen den 23 juni 1927. St. Dues fullmakt.
Den Rasmussk enkelhungsforsig. em. 10401.30
en hefteygning anmerkt offentlig prisfastsettelse av 24/11 1922 kr. 7658.– 14/6 – 1923 kr. 22.04.00 kr. 9934.80 Rest kr. 546.50 som ovennevnte Rasmussen har henvendt seg til kontoret vedrørende utbetaling av kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 St. Mandler Kvas fullmektig erklærer herved at det ovennevnte beløp kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 R. Rasmussen Tilstedeværende: Ruby Andersen St. [illegible]

139 Rekkegen skelningen, tgl 7/4-26 kl. 11 for St. Hansty for kr. 2911.50 opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til ubelag gnr. 2 bnr. 294 (424) samt tomtene skelningen hefteres til ovennevnte forrentelsesrett gnr. 2 bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 2/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 3/12-1927 S.F. Gjendinn

140 Rekkegen skelningen tgl. 3/10-26 kl. 10 des. 41 40 Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1647.40 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192 og 352 Oslen 7/12-1927. S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden i det [illegible] Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen

2. Desember 1927

kr. 395 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

141 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 12 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

142 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

143 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

144 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

145 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

146 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

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)

26 oktober 1928

Lovfæstet Bygdeborgerskap m. Rettigheder. Efter Begjæring af Aadne Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland og Aadne Knudsen Aasland jr. Bygdeborgerskab den 8 Oktober 1928 Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fra Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland. Aadne Knudsen Aasland jr. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

9 Skjøde. Herved Skjøde og overdragelse af Gaardsbruget Nr. 6 Blok 7 af Vestre Aam fra Aadne Knudsen Aasland til Johannes og Marie Aasen for den dem ved Skjøde af 8 Oktober 1928 tinglæste Kjøbesum af Kr. 45000. Tiltræder Kjøberne Gaarden den 1 April 1929. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

28 Skjøde. Undertegnede Georg Andersen Skjølås og overdrager herved min Ejendom Gaardsnr. 13 Bnr. 9 Blok 9 Aadne Aasen Hjørnet Aasen-Bjørkelangen Jernbanestation med Avgang Oslo kl. 8.2 Eftm. til Ejendommen

20 septbr 1929

194 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 287. lagt. som nr. 187

195 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 288. lagt. som nr. 187

196 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 289. lagt. som nr. 187

197 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

198 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 5000.- mpr. pr. 2 Bn 102 tgl. 19/12 no 23. lagt. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ovfr. Aasen Vestre Kol. Aas av 22 juli 1929. J. F. Tangen. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ovfr. Aasen Østre Kol. Aas av 22 juli 1929. J. F. Tangen. Obligationen pantsettes for kr. 5000.- Pantsetningen består inntil Kr. 15000.- for kassekredit. Bankrente 7½ pro anno. Provision ½ pro cent. Pantsetningen er i dag ført i Aas Pantebok bd. III, 10 side 1929. Pantsetningen består inntil kassekredittens opsigelse av en av partene med 14 dages varsel til Kreditorens adresse. Debitor forbinder sig til å betale forfalne renter og provision. Debitor har ikke adgang til å belaste obligationen med større beløp enn kr. 5000.- uten Kreditorens skriftlige samtykke. Aas, den 8 august 1929. J. F. Tangen. Pantsetningen begjæres. Aas, ut supra. Kr. 15000.-

199 Pantegrunn av d. 8 septbr 1929 for Kommunen Thorvald Hansen for 15 stk. 5 pros. Aas Sparebanks obligationer, lydende på kr. 1000.- hver, tilsammen kr. 15000.- Aas, 8 septbr 1929. Aas Sparebank. Ingebrigt Aas. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, ut supra.

207 Pantegrunn av d. 20. Bjørn Andersen og Mads Olsen og eiendom tilhørende disse i Aas, Ås pr. Kråkstad. Pantsetningen består for kassekredit. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Bjørn Andersen. Mads Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Mads Olsen. Aas, ut supra. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Bjørn Andersen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Mads Olsen. Aas, ut supra.

208 Thorvald Hansen, Aas pantsetter sig for kr. 15000.- i Aas Sparebanks obligationer, lydende på kr. 1000.- hver, tilsammen kr. 15000.- Aas, 8 septbr 1929. Thorvald Hansen. Aas, ut supra.

209 Kr. 2000.- Tandlæge Andreas Jens O. Olsen (adr. Aas) erklærer herved å ha mottatt av Aas Sparebank kr. 2000.- (to tusen kroner) - skrevet med bokstaver - som pantsetter sig for det beløp med 1/2 pro cent pr. måned, 6% pro anno, i 3 år, regnet fra i dag av. Renter betales halvårlig 1 januar og 1 juli hvert år. Aas Sparebank skal ikke kunne kalde pantsetningen inn før 1 januar 1933. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen.

20 septbr 1929

Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Ingebrigt Aas.

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 Brnr. 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 Breivfeldt

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

17-816
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

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa søndre Kirkeby, adsk. av bus-
mandene ved Hillum. Hvordel Kirkeby i overdar av undertegnede
sjøder. Hoorda. Rekvirenten har fremlagt utskrift av en ved
Aders forligskommission den 3die 1927 avsagt kjendelse, forbygget
9/21. h. beregning: Hovedtal kr. 90,20 6% aarl. rente fra 1926
27 res. Paalagt ved kjendelse 26.- utskrift av forhandlede 4.50. -
Denne forretning lønn, salær kr 4.- reiseme 2.50 møte 2.- =
kr 8.40 = kr. 29.10. debiteres alle ejendele, men fanns partene som
ikke kunde betale ejendelen. Dem anmeldt til utlæg: 1 stegl med
kr 8.00 - 1 mahogny skrivepult 20.- 2 malerier av Kirkeby
Kirkeby kr 4.00. - Debitors møtegodtgjørelse for - agtet. Be-
stemning: til fordelen 2 bor gis kvittering for beregningsommissionen kr.
129.10. Debitor ikke tilstede men dens hustru som ikke kunde
betale 27 med reservation rettes og omkostninger mest redere be-
tydd rettens exekution av utlæg i det opførte stegl. Skrivet
ubtg av 2 malerier. Forretningen oplæst og stadfæstet. Bevaad
Ingeborg Hans. Bjørge Petersen. Nils Hansd. Kirkeby
Ingeborg Bevaad Ingeborg Hans.

2/ Skyddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede
av lensmanden opnævnte mænd skyddelingsforretning efter
gaarden Gjerpen Nro 15 bnr. 11 av Gjerpen matrikkel 1,50 i Kirke Aker
Herred tilhørende gaarder Sør Mork Hauk i anledning av at
der er solgt i parcel av gaarden til gaardbruker Nils Kirkeby
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
ed som eksperter. Ved forretningen møtte: Nils Kirkeby og
Peder Hansen Sør Mork som selger. Mændene valgte til formand Anders Hansen Sør Mork
av gaarden, som så fastsatte meddelte her følgende grænse-
skjeldse: Det solgte areal - hvorover fremlagdes opmaaling
utparcellerings kart - utgjør den nordre del av
det nævnende gaarden (gnr 15 bnr. 11 Aker) og er avskilt
fra dette ved en ziz-zakkinje som har sin begyndelse
nedrammet pæl ved stengjerdet ved Aker - (Sørc) - dette
er den projekterte vei nr. 1223 - (der den nævnende Kirkeby
"Nordhagakei" ligger) - gaar fra denne pæl i en ret
linje - (tæpende 10 m. fra mere gammelt malt gaardsbygning
bygningen) - 1,40 l.m. østover til nedrammet pæl - gaar derfra
retningen 88,28 l.m. nordover til nedrammet pæl som staar i
projektert vei nr. 1256 - følger denne vei midtlinje 95,38 l.m.
østover til nedrammet pæl som staar i vinkelrette linje
skjæringspunkt med følgende av den linje, som følgende
Aker (Sørc) kant av den nedre av de 2 smalere parallelveie
(mellom disse nr. 1256 og 1257) - følger vestsydøstre linje
108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved sydre kant
av projektert vei (nr 1257) - følger denne (sydre) veis kant
117,95 l.m. østover til nedrammet pæl ved østre kant av projekt

20de Mai 1927

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) - følger vest side av denne
32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl - gaar derfra ret
linjet 78,40 l.m. østover og gjennem eksagen til brosmiket for
veien ved nedre (østre) kant av Rollvannveien ca. 18 l.m.
sønderfor det nystnævnte hjørne mellem Rollvannveien og Rollvann-
veien. Alle avstande i den fram beskrivne skjelinje mellem
det solgte areal og hovedbruket angir nærmeste kantlinjer, og
alle pæler, eller hjørnestene er utsat efter nærmeste horizontale
maalinje. Jeklinjet utgjør av maalings-arealet Mellem
denne linje hjørner i gaardbrukerne det solgte areals de-
gjenværing linjet syde - (mot gjenværende hovedbruk.)
Mot sist nævnte beholder det solgte areal de samme
skjelinjer som grænsen mellem hovedbruket og det solgte
nævnte paa 3 sider. Paa de forholdsvis skjæpelige stedet-
minger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjæ-
det nye, eller disse egne grøfter har gjennemgaas - assistert
gjelant møte enstydige av nærmeste arealeart i hvilke
denne av hovedbruket maatte [illegible] eventuelle, og sammen
med disse av vor Bestyrer utpekt de grænsemerker som
var blit utpekt. Efter areal gjelket - maaleholder det solgte
areal 156,34 maal. / Omfatter den eiendom som delt,
jordbruk med skog
2. Faar trygt av det ved skjelingen fremkommende jordbruk den
del hvis beliggenhet og gaardsnummer bruk
3. Omfatter den eiendom som delt, jordbruk med fjeldstrøk
ning, beliggende fjeldgrund skog og buskbæs
4. Faar bort av de ved skjelingen fremkomne jordbruk den
for beliggende nødvendige fjeldstrækning.
Hvis spørsmaal i dissaus med pkt av spørsmaal 5 besvares
med nei eller hvis spørsmaal 6 besvares med ja og
spørsmaal 7 besvares med nei, her gjeldende følgende
spørsmaal at besvare.
5. Skal eiendomet samtykket i skjelingen?
6. Eller finder skjelingsmændene det godtgjort
at den paaregl. solgte parcells eiendommen er beskaffet
at den kan bebygges eller anvendes til bygningsøiemed
skilt anlæg eller andet lignende øiemed? Hvis bygge-
spørsmaal
7. Eller eiendommen beskaffet til [illegible] $14.- Lov
om odels- og aasædes retten av 26 januar 1821?
Hvis det besvares: Ja at ved skjelingen nyt fallenhaap ikke
er skjelt. Dog har vi samtykket, at de nævnte
[illegible] skjelingslinje fallenhaap av
har fundet videre skjelingen utgaaende
at det hver bruk har fast en vis fredning av hengstplet
saa hengstmassoj som forholdsvis tilhører

19 Juni 1924.

klæring forutsatter avgitt. Fremme den 29/3 1924 godkjendte reguleringskommissionen paa anbragende paviljens nordgrænse i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa dens 1924 aksende vedtatte fra bebyggelse av at den gjenværende del av lnr. 249 ikke kan bebygget i mindre end 8 meters avstand fra fornævnte veilinie, hvorom likelydende tinglyst erklæring forutsatter avgitt. Paa egne og eneste arvingers vegne oblatsherved tilsagnende av reguleringskommissionen opstillede betingelser der kan medføre som likeledes paa gno. 3 bnr. 4 for Stein sakkyndig behandlede sagen. N. S. Knudsen. Butikkeier. Fra Bang. Mottat. regulering, navnet 8 mai 1924. B. Bergan.

241 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 7/12 17 no. 48 : fg. saal: Matrikulens til avlesning. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke. Ole Pettersen / S. Mellbye. Saaner.

242 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 19/10 18 no. 40 : fg. saal: Matrikulens til avlesning. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke, Ole Pettersen / S. Mellbye. Saaner.

243 Skd. obl. fra Emmy Skogvold til Oscar Steen for kr. 9100. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 25/9 24 no. 215 : fg. saal: Nærværende obligation under fornævnte til den paa første side anførte transport. Under fornævnte til den paa første side anførte transport. Under fornævnte til den paa første side anførte transport.

2. Desember 1927

Merkedat	Tinglyst hefte pkt.	Tinglysningens gjenstand	Utlegnings- eller takst- areal m²	Pris pr. m²	Beløp kr.	Beløp øre
9/11-1923.		grunnberegn.	1455.0	3.10	4511	10
		" rekkehus	1054.0	3.50	3761	10
		tilleggsavtale			1000	–
		Grunnen tilhørende Rekkehusene				
anmerket			226	8.–	1808	–
					kr. 10401.30	

Oslen den 23 juni 1927. St. Dues fullmakt.
Den Rasmussk enkelhungsforsig. em. 10401.30
en hefteygning anmerkt offentlig prisfastsettelse av 24/11 1922 kr. 7658.– 14/6 – 1923 kr. 22.04.00 kr. 9934.80 Rest kr. 546.50 som ovennevnte Rasmussen har henvendt seg til kontoret vedrørende utbetaling av kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 St. Mandler Kvas fullmektig erklærer herved at det ovennevnte beløp kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 R. Rasmussen Tilstedeværende: Ruby Andersen St. [illegible]

139 Rekkegen skelningen, tgl 7/4-26 kl. 11 for St. Hansty for kr. 2911.50 opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til ubelag gnr. 2 bnr. 294 (424) samt tomtene skelningen hefteres til ovennevnte forrentelsesrett gnr. 2 bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 2/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 3/12-1927 S.F. Gjendinn

140 Rekkegen skelningen tgl. 3/10-26 kl. 10 des. 41 40 Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1647.40 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192 og 352 Oslen 7/12-1927. S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden i det [illegible] Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen

2. Desember 1927

kr. 395 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

141 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 12 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

142 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

143 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

144 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

145 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

146 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

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)

26 oktober 1928

Lovfæstet Bygdeborgerskap m. Rettigheder. Efter Begjæring af Aadne Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland og Aadne Knudsen Aasland jr. Bygdeborgerskab den 8 Oktober 1928 Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fra Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland. Aadne Knudsen Aasland jr. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

9 Skjøde. Herved Skjøde og overdragelse af Gaardsbruget Nr. 6 Blok 7 af Vestre Aam fra Aadne Knudsen Aasland til Johannes og Marie Aasen for den dem ved Skjøde af 8 Oktober 1928 tinglæste Kjøbesum af Kr. 45000. Tiltræder Kjøberne Gaarden den 1 April 1929. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

28 Skjøde. Undertegnede Georg Andersen Skjølås og overdrager herved min Ejendom Gaardsnr. 13 Bnr. 9 Blok 9 Aadne Aasen Hjørnet Aasen-Bjørkelangen Jernbanestation med Avgang Oslo kl. 8.2 Eftm. til Ejendommen

20 septbr 1929

194 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 287. lagt. som nr. 187

195 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 288. lagt. som nr. 187

196 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 289. lagt. som nr. 187

197 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

198 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 5000.- mpr. pr. 2 Bn 102 tgl. 19/12 no 23. lagt. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ved Arbeidsmann Ole Olsen Aas dat. 22 juli 1929 J. J. Farstad Pantsetter obligation Ekspropriasjonsbeløp betr. Hjelpeveien Arbeidsmann Ole Olsen Aas for kr. 5000.- Pantsetningen begjæres d. 20/9 1929 Pantsetningen godkjendt for kr. 5000.- for kassen Bankbestyrer Hansen

199 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

200 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

201 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

202 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

203 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

204 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

205 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

206 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

207 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

208 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

209 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

210 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

211 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

212 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

213 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

214 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

215 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

216 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

217 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

20 septbr 1929

218 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

219 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

220 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

221 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

222 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

223 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

224 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

225 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

226 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

227 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

228 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

229 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

230 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

231 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

232 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

233 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

234 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

235 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

236 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

237 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

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)

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. 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.

H. Hansen Harald Strøm

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 13/1 1970

Ingrid Olafsbye. Ellen Bleichfeldt

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 Blichfeldt

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

Kjøpekontrakt av 23/11. 71 st. sjor 1000,–
Tass 15/12 71 av Strøm og Flod
Trsp. dat 21/4. 72 st sjor 1000,–
den 18/5 72.

2505

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
STATENS KONTROLLVERK

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. Stubdek F. Wilsen K. Strøm

Jeg/vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 4. januar 1974.

Arne Flod 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

11950

13 JULI 1972

ERKLÆRING.

Gnr. 75/117

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S, erklærer å ville opparbeide 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.

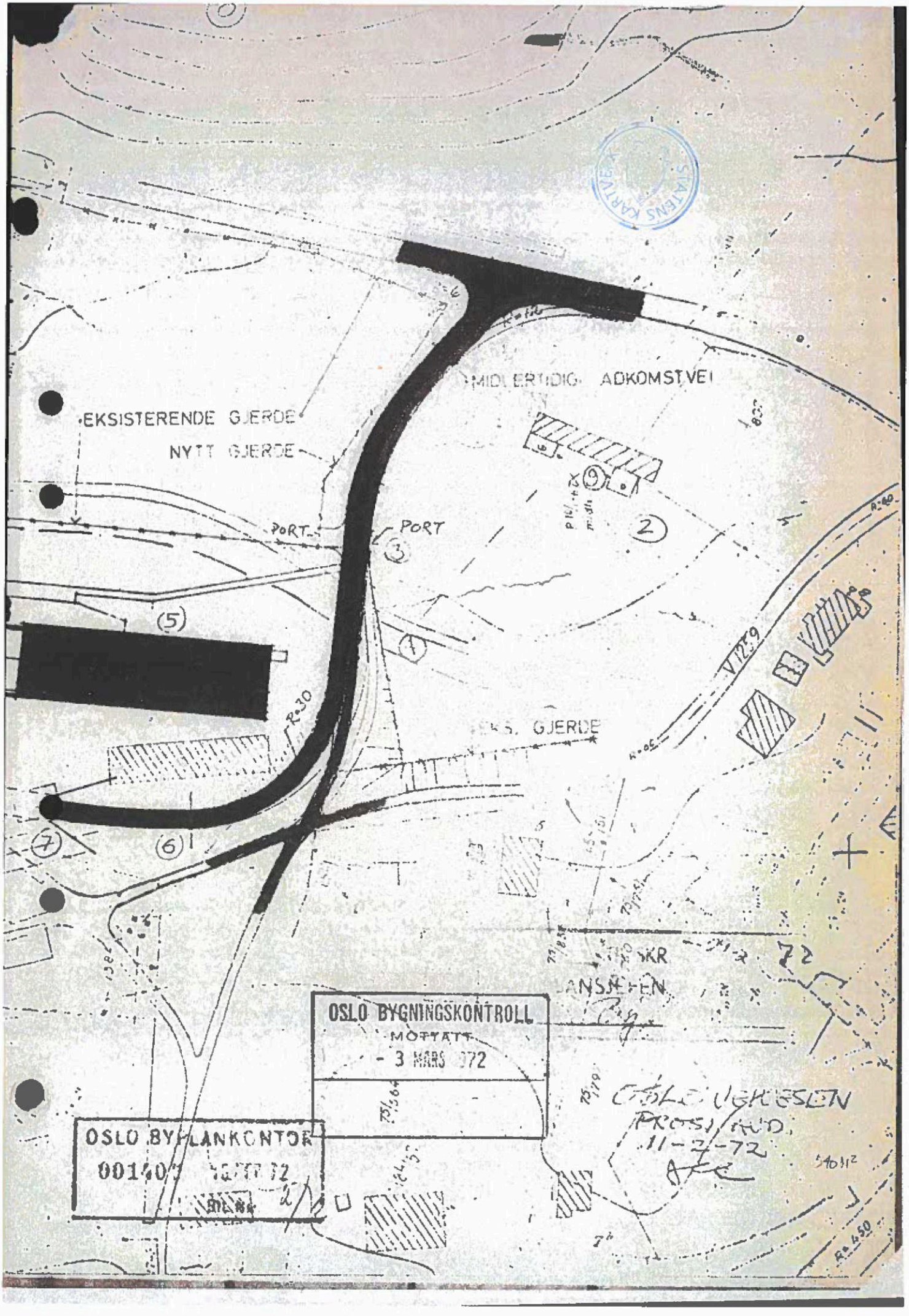
Vedlagte skisse fra Oslo Veivesen er datert 11.2.1972.

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
11-7-72

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 BYSAK[illegible]EMBETE * 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 SKYLDSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

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
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

OVERMBETE OSLO * AKER DISTRIKT *

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.	
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 * SKATTEKONTORET

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

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
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-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
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

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
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

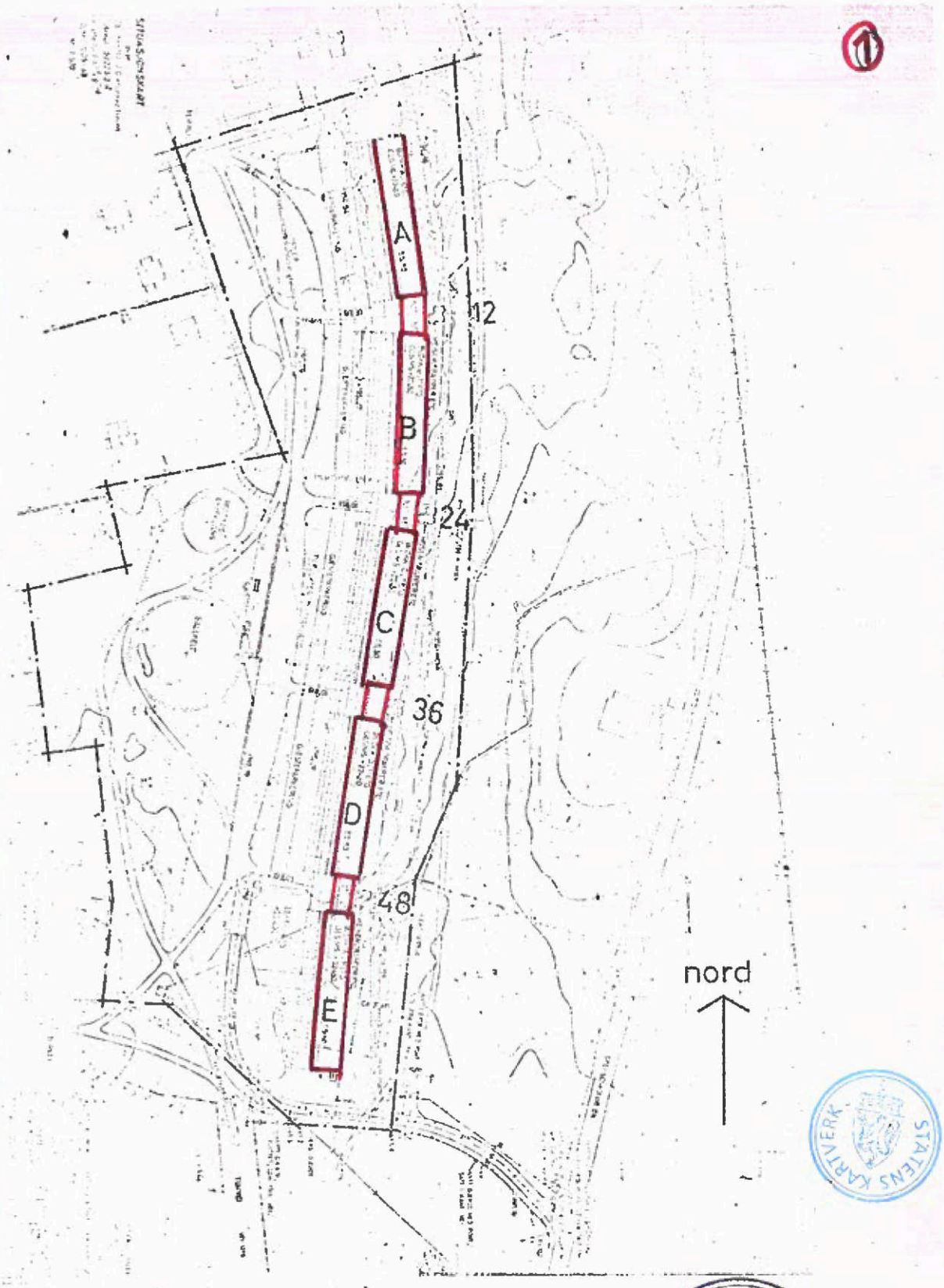
STATENS KARTVERK

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		343/343

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

STATENS KARTVERK



GREISEN TERRASSEHUS
SITUASJONSKART
OSLO 25-1-73, MÅL 1:2000

Harald Hilles
Arkitektkontor

LOKALENES/LEILIGHETENES PLASSERING

2

I BEBYGGELSEN

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

401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
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

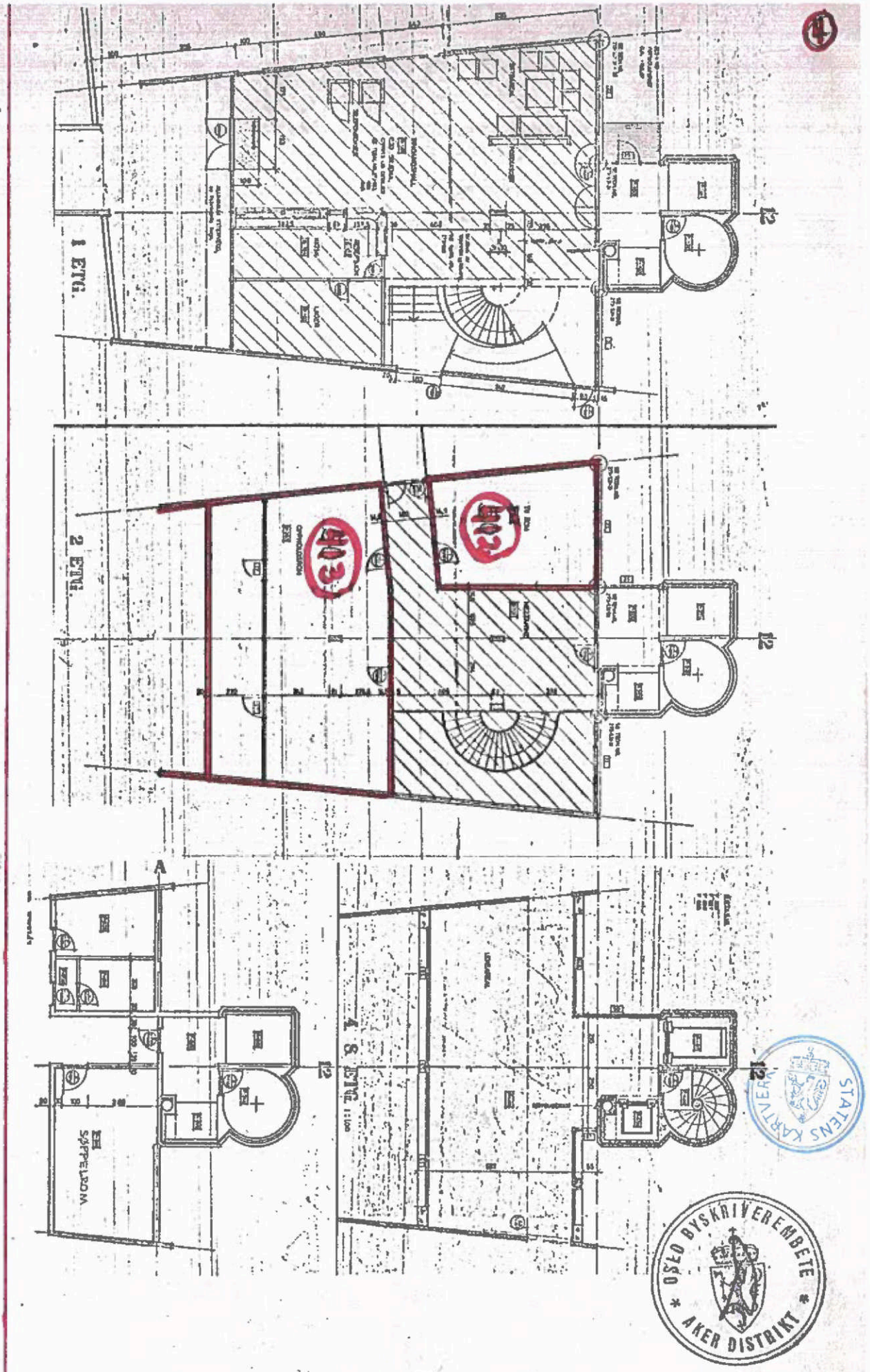
Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25.1.73

GREFSEN TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG. BLOKK A
OSLO, 25-1-73 M. 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

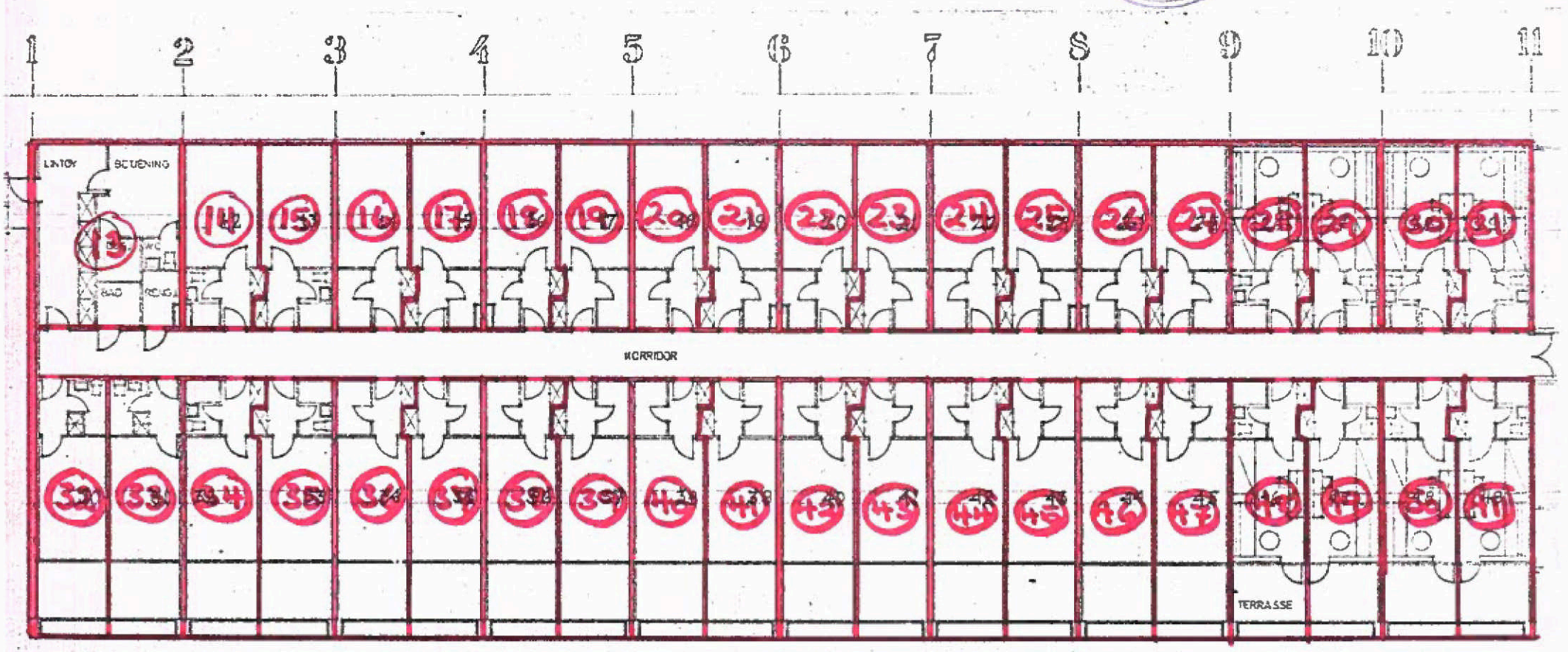


GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 12
OSLO 25-1-72 · MÅL 1:200

Harald Hillos
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

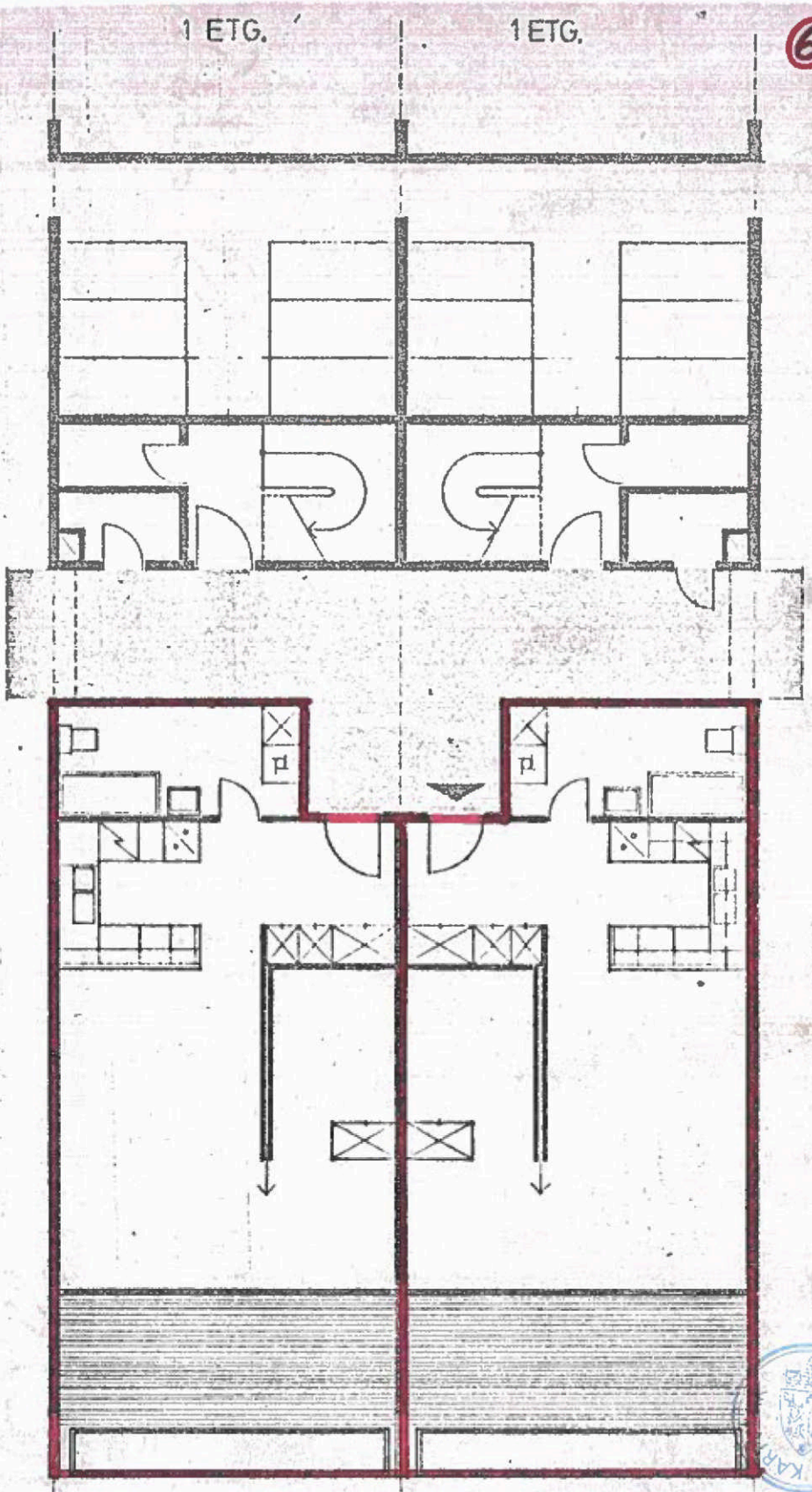
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT



STATENS KARTVERK
OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN
BLOKK A
OSLO, 25.1.73
MÅL

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.

STATENS KART...

OSLO BYSKRIVERAMBETE * AKER DISTRIKT *

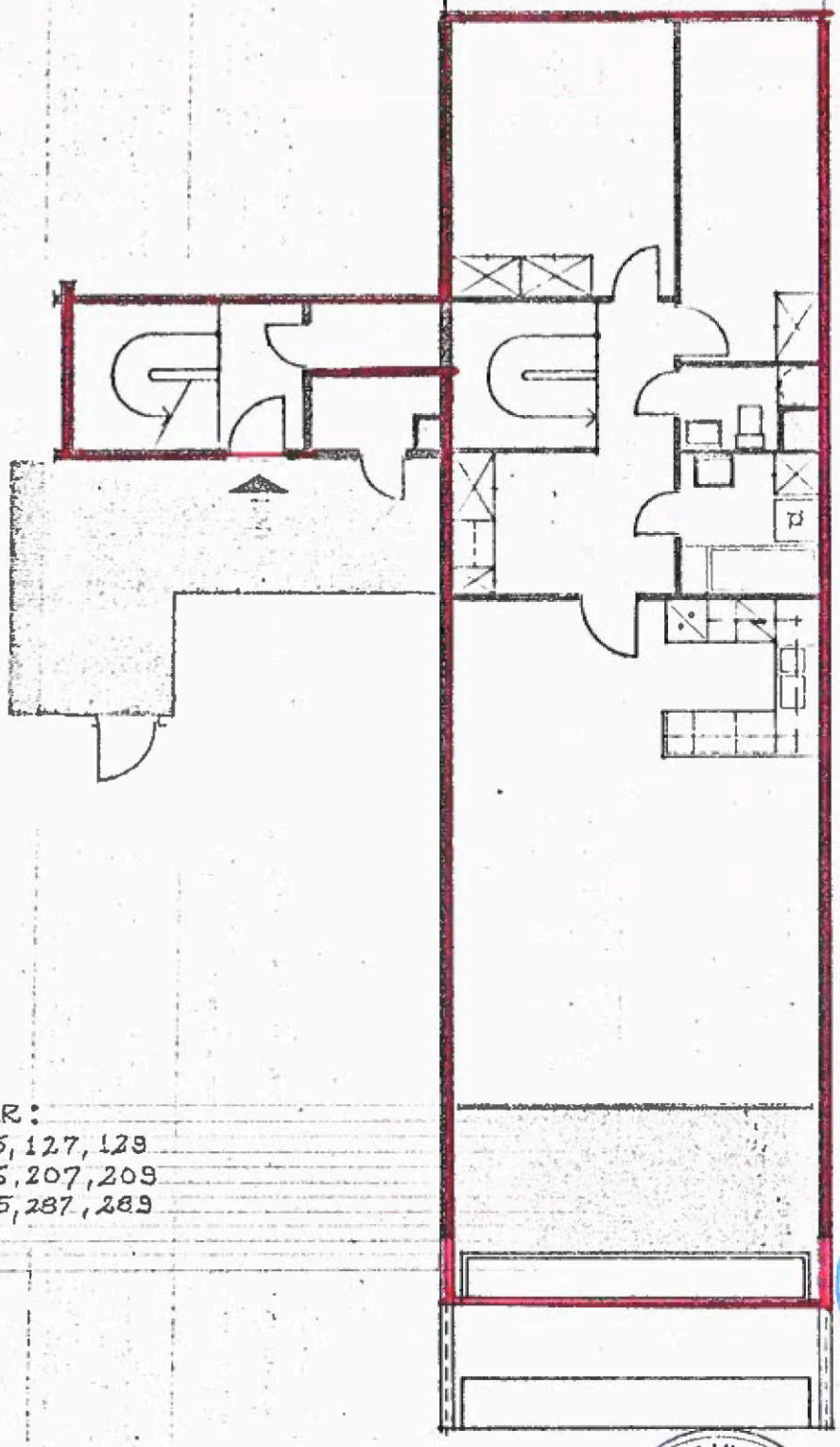
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 1
OSLO, 25-1-73, MRL 1:100

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

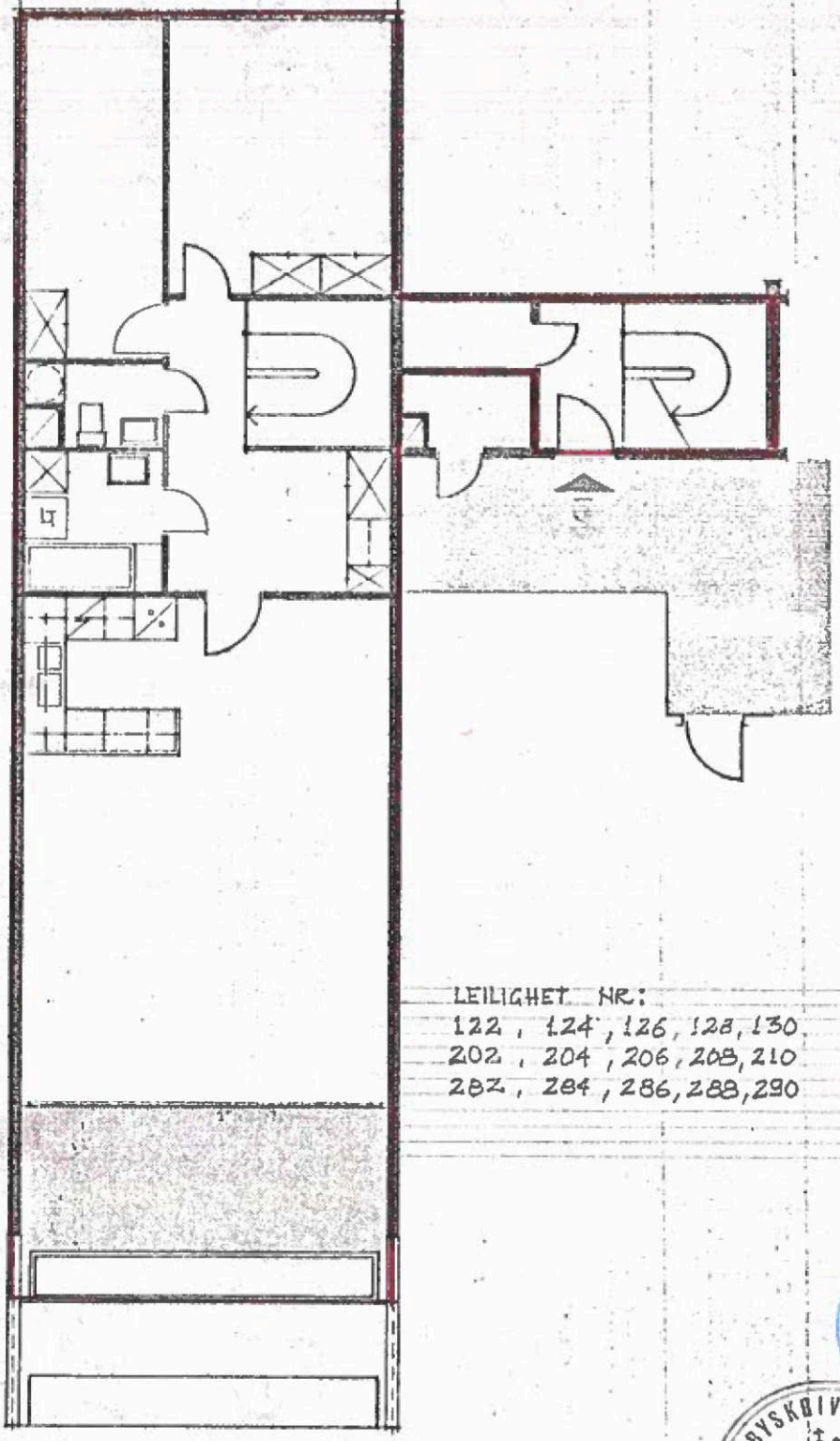
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

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

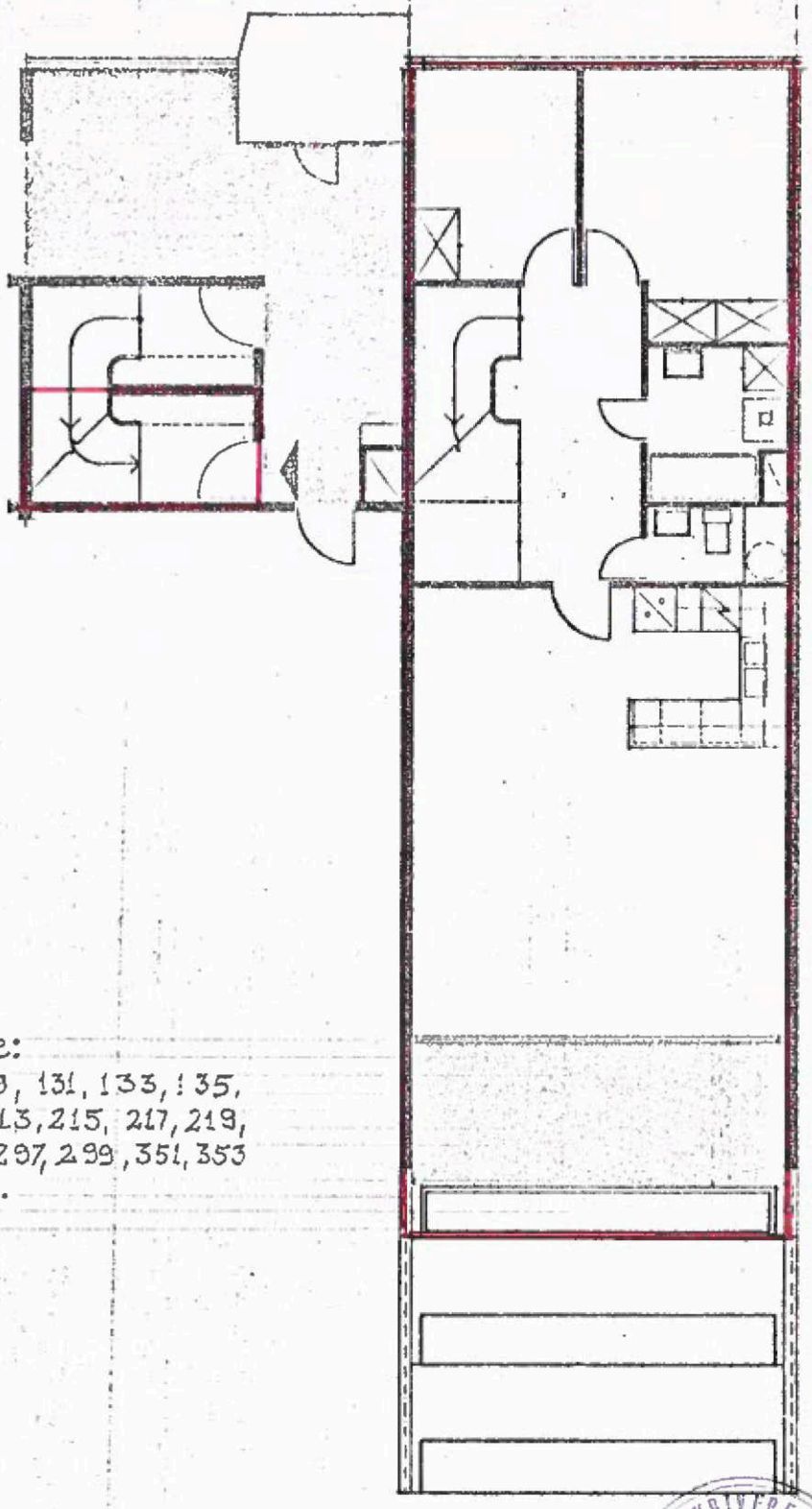
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2.
SPEILVENDT. MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25 / 3 - 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 *

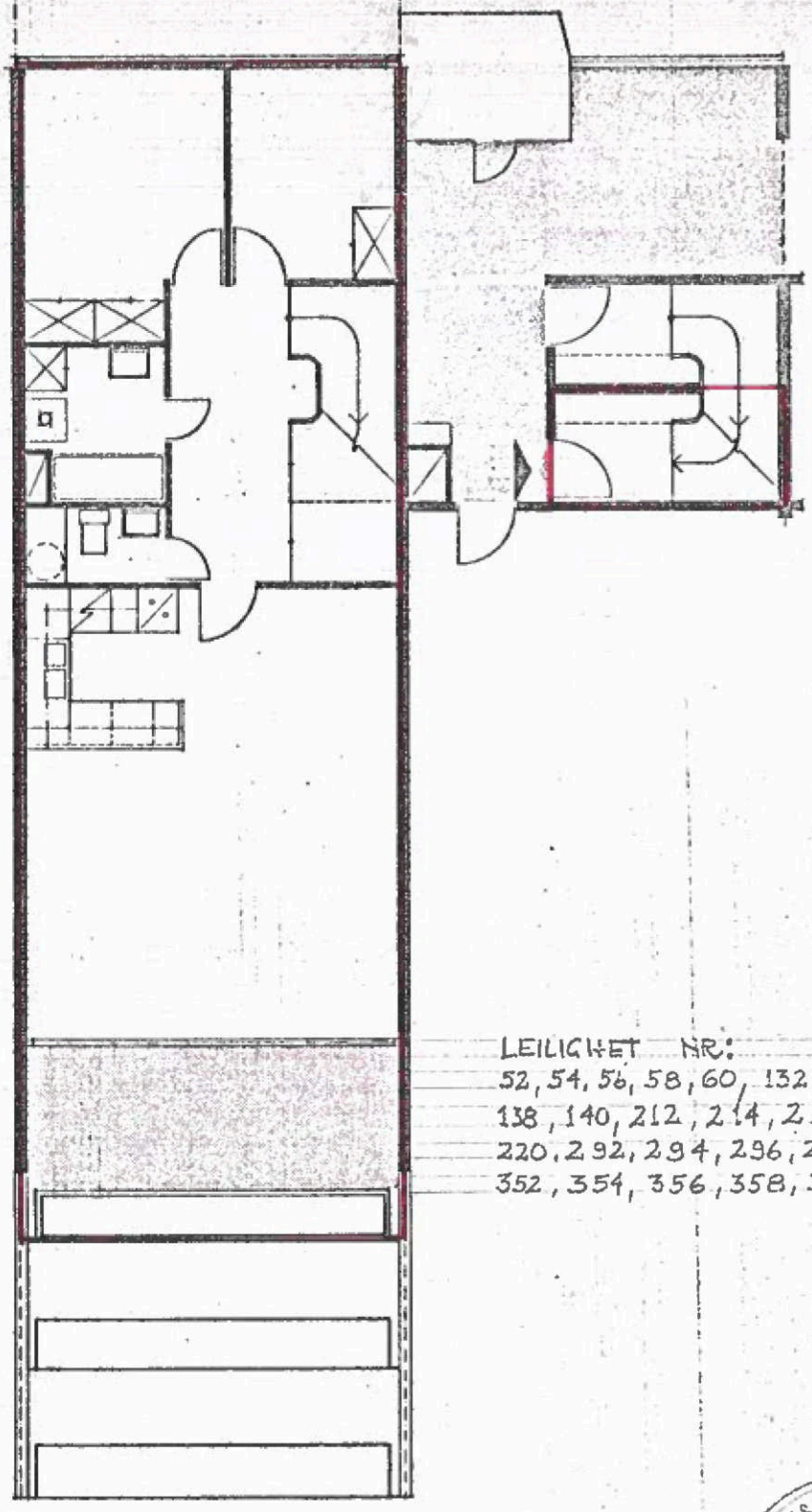
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
OSLO 25·1·73 · MÅL. 1:100

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.

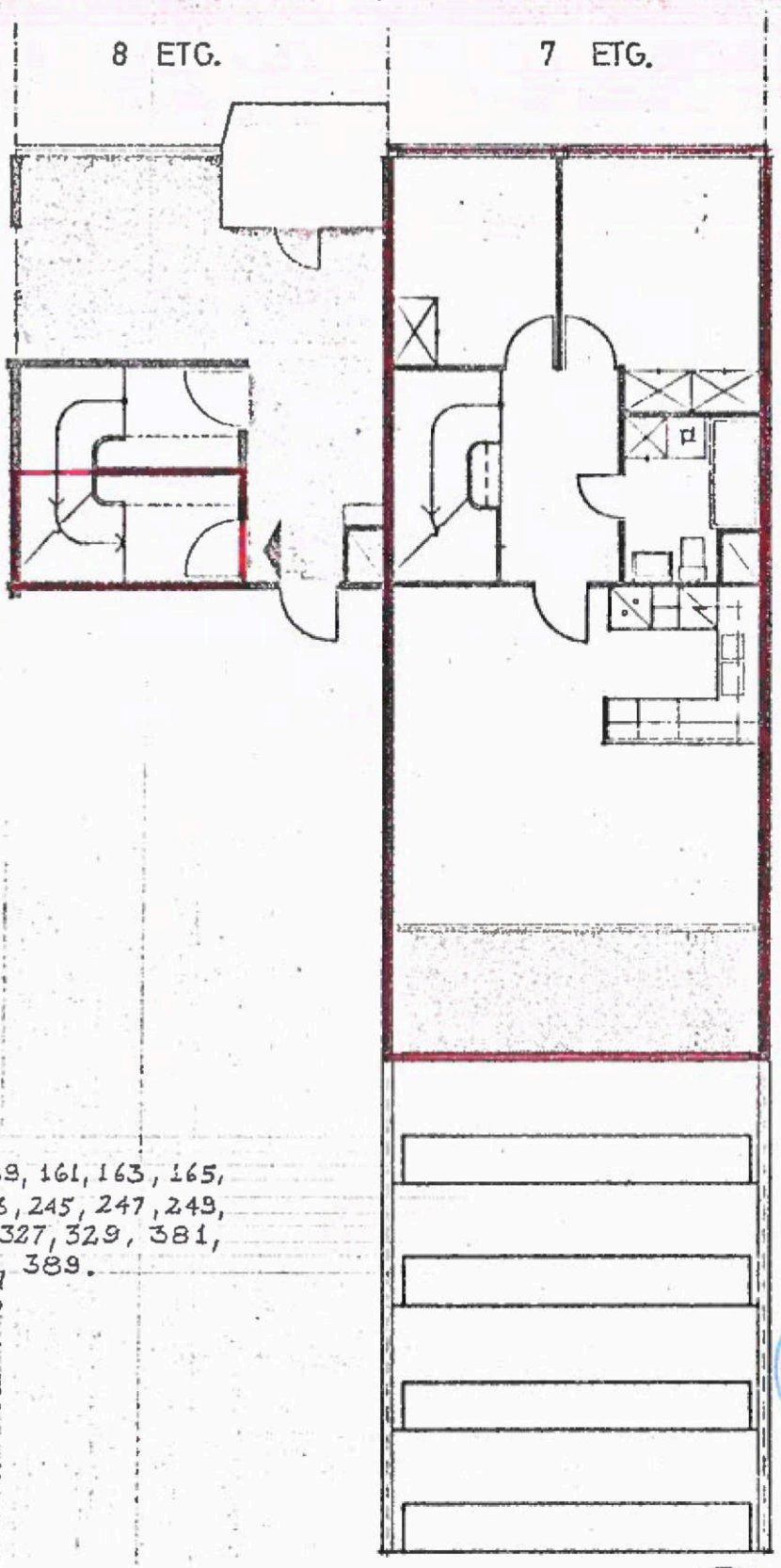
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * 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.

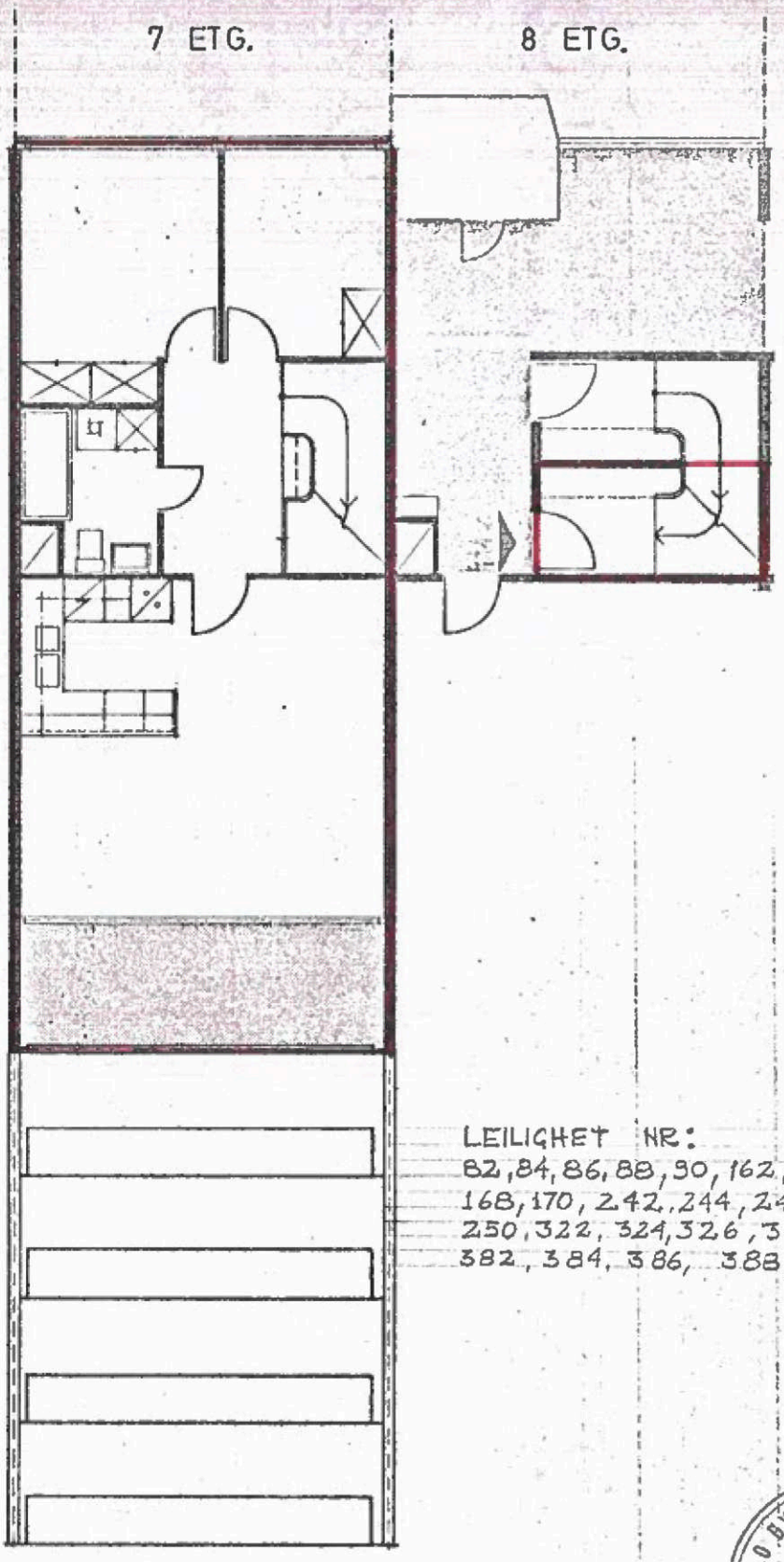
STATENS KARTVERK

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.

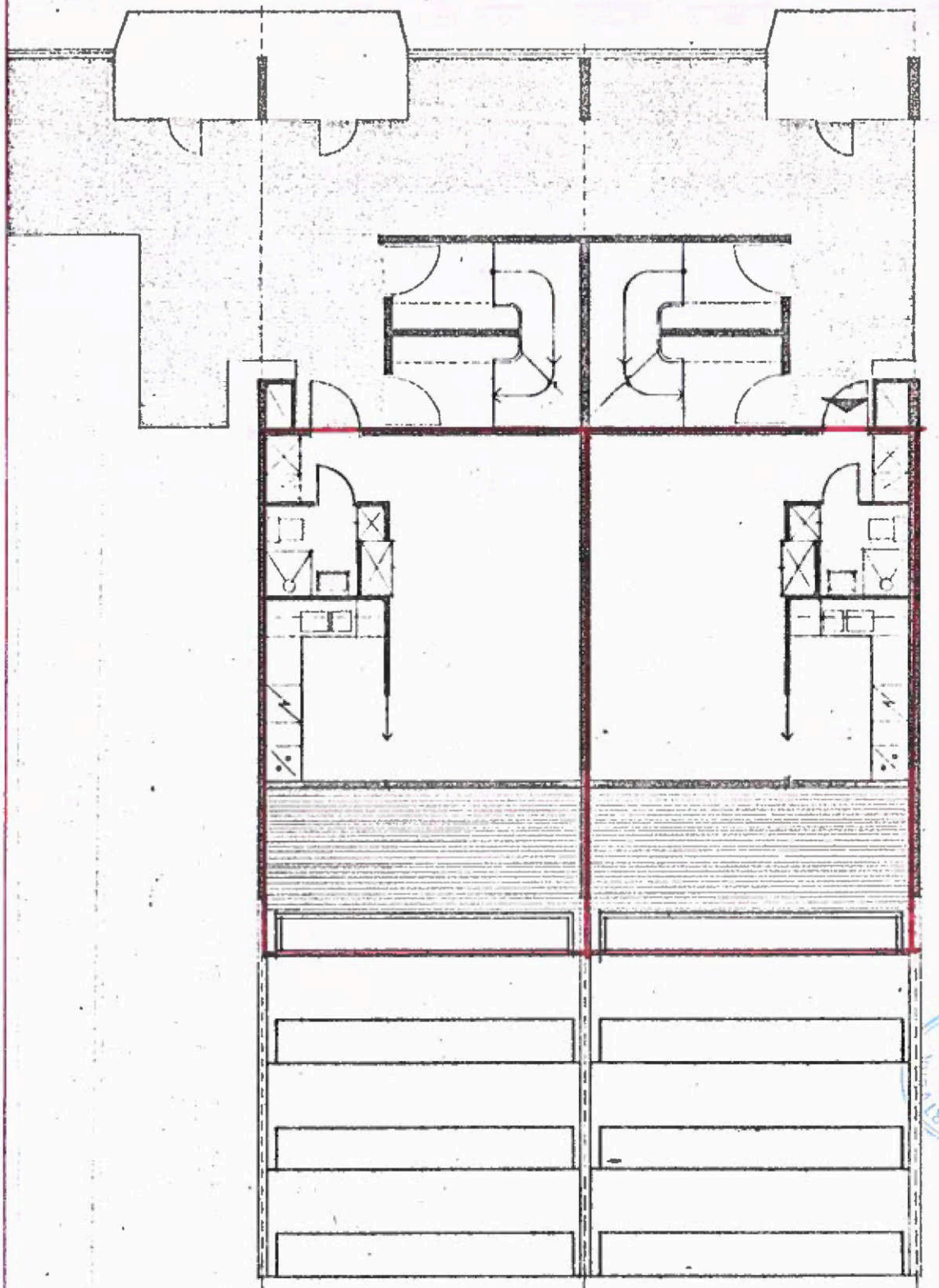
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
SPEILVENDT, MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

13



LEILIGHET NR:

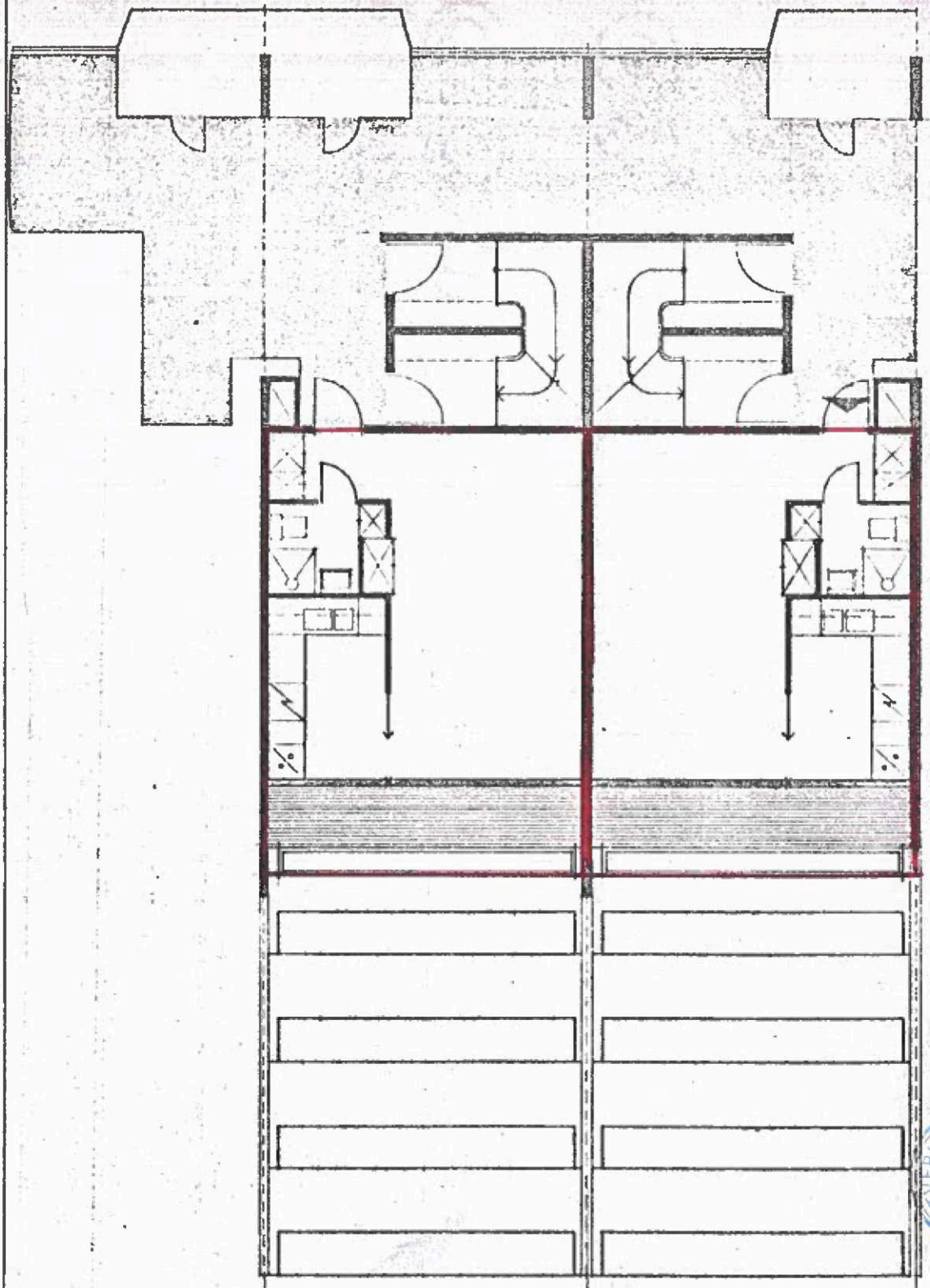
62, 64, 66, 68, 70	61, 63, 65, 67, 69
142, 144, 146, 148, 150	141, 143, 145, 147, 149
222, 224, 226, 228, 230	221, 223, 225, 227, 229
302, 304, 306, 308, 310	301, 303, 305, 307, 309
362, 364, 366, 368, 370	361, 363, 365, 367, 369

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
4. ETG. M: 1:100

Harald Hilles Arkitektkontor
OSLO 25·1·73

STATENS KARTVERK
OSLO KARTKONTOR

14



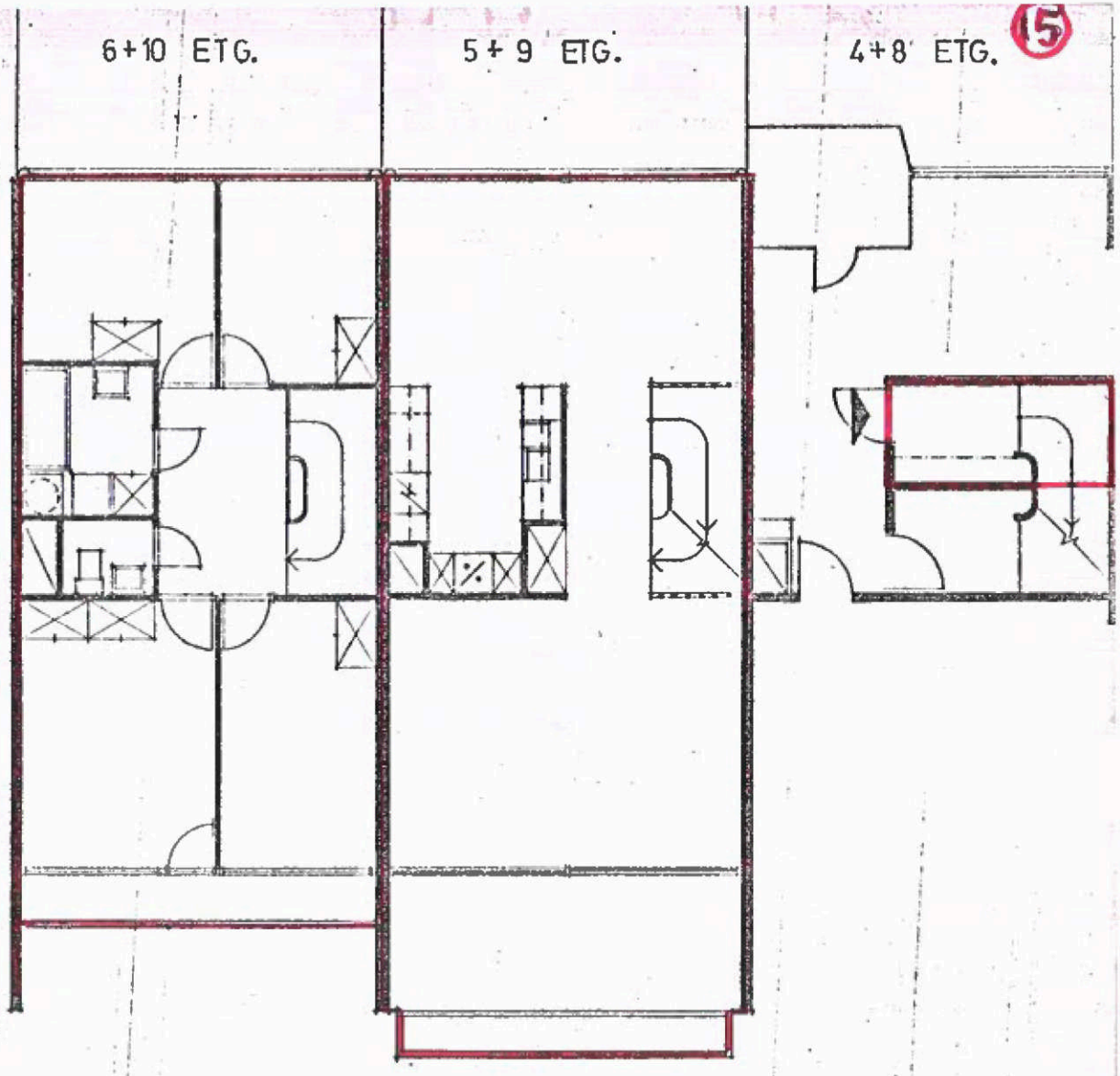
LEILIGHET NR:

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

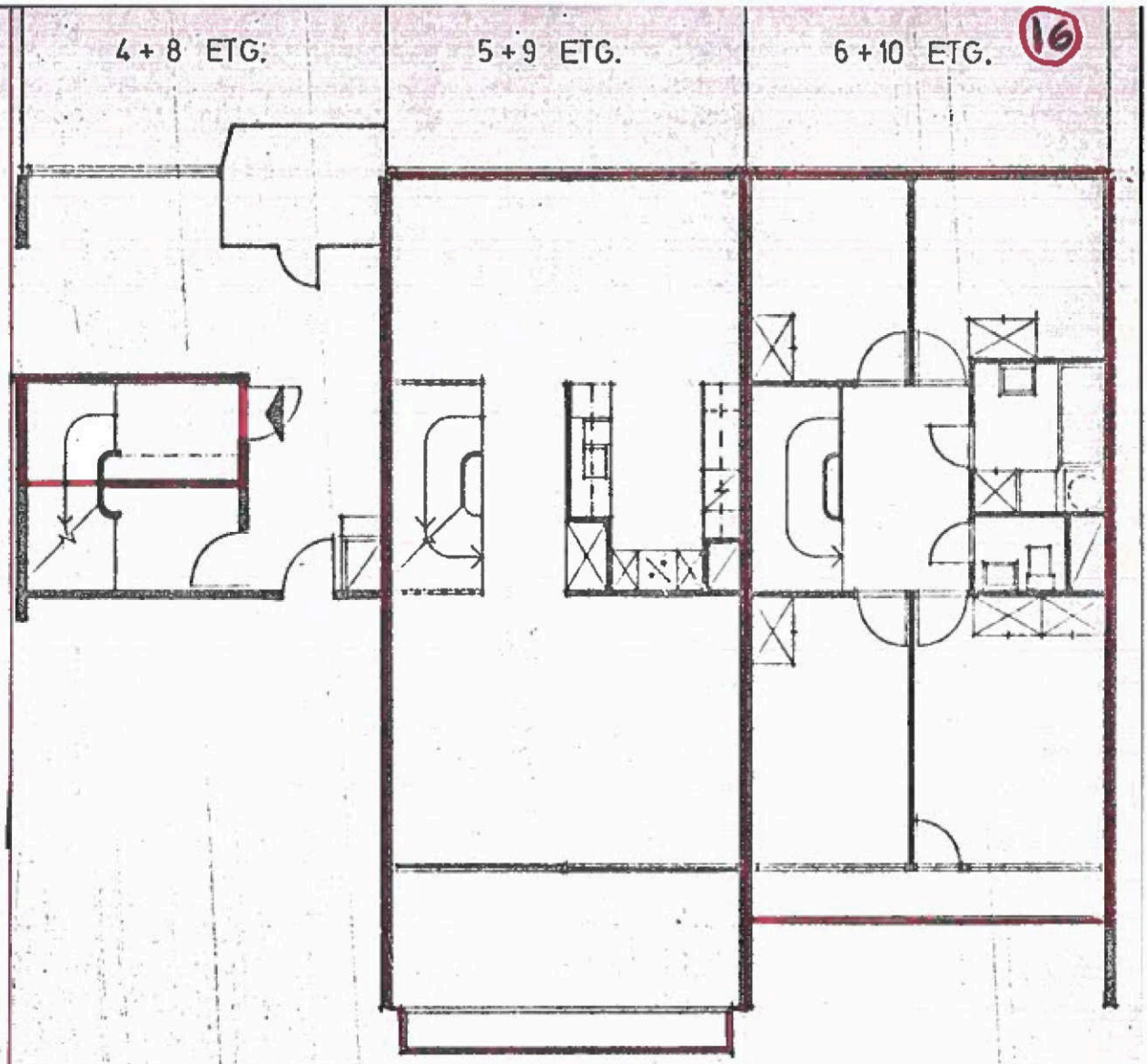


LEILIGHET NR: 72, 74, 76, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 110,
152, 154, 156, 158, 160, 182, 184, 186, 188, 190
232, 234, 236, 238, 240, 262, 264, 266, 268, 270
312, 314, 316, 318, 320, 342, 344, 346, 348, 350
372, 374 376, 378, 380, 402, 404, 406, 408, 410

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

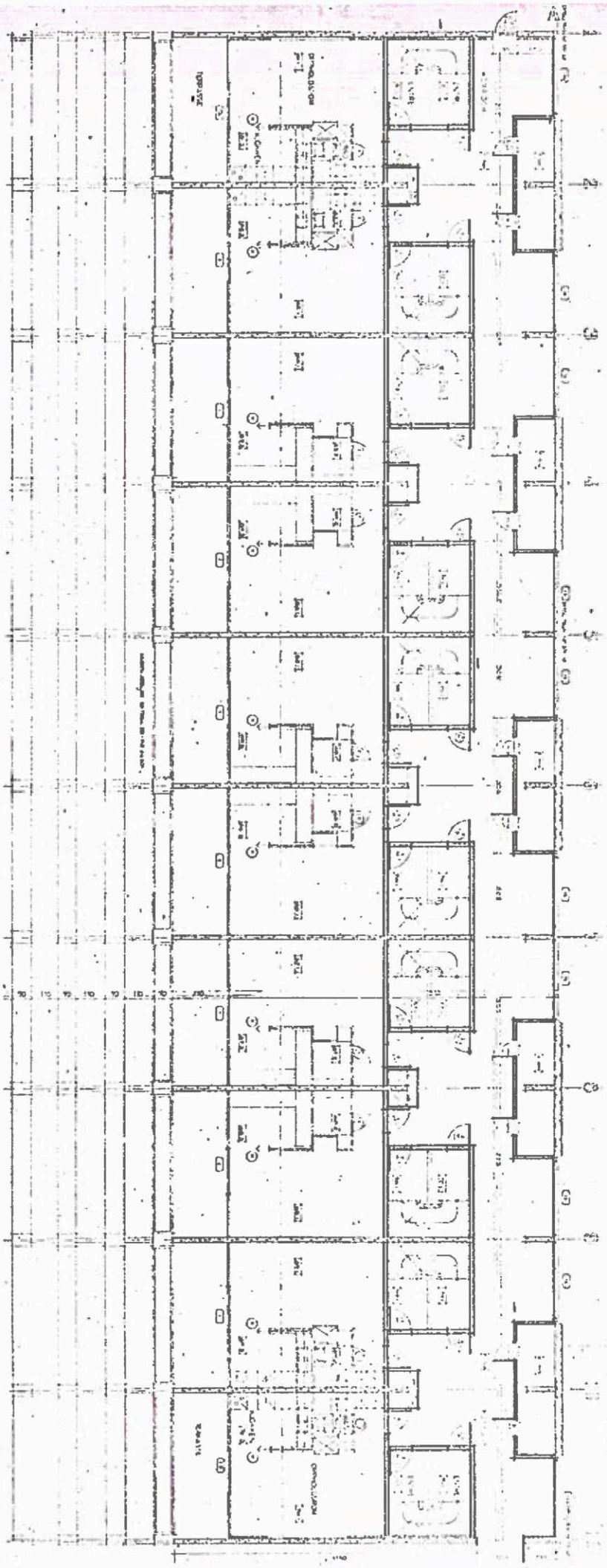
STATENS KARTNER

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 *

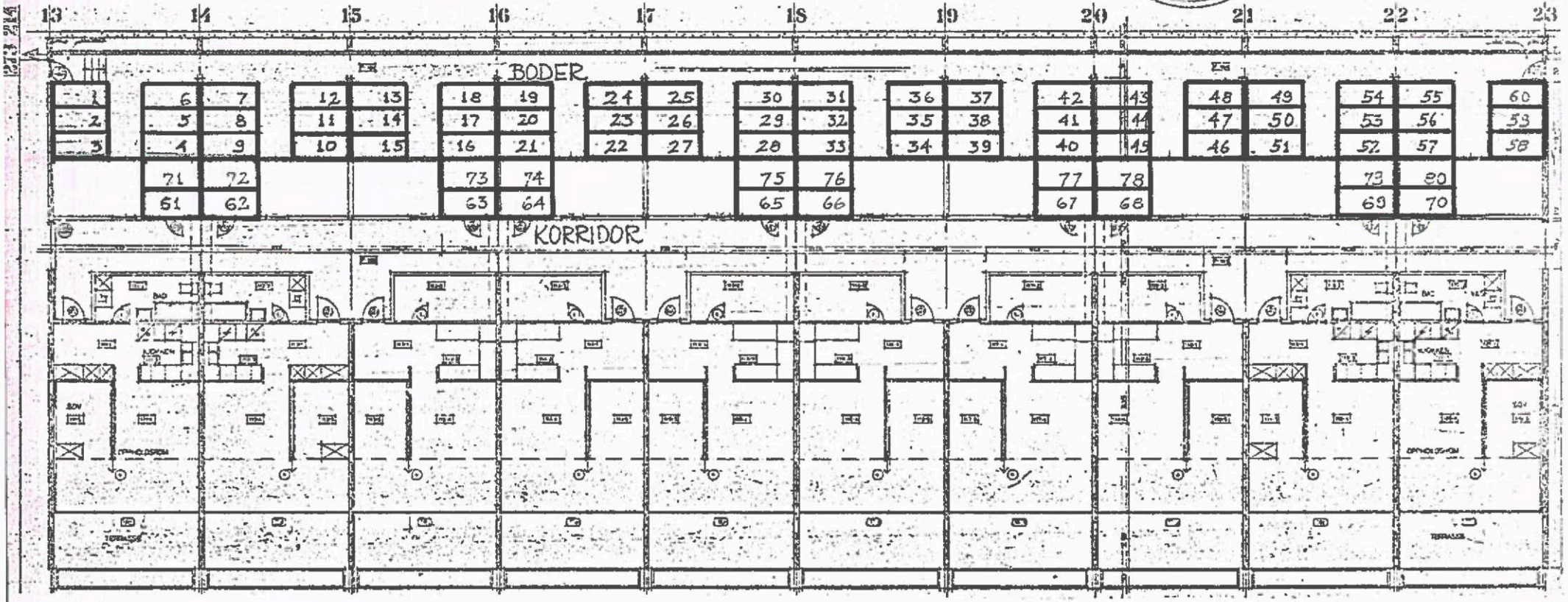
18

STATENS KARTVERK

OSLO EIENDOMSREGISTER * AKER DISTRIKT

GRETTSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG
BLOKK B
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



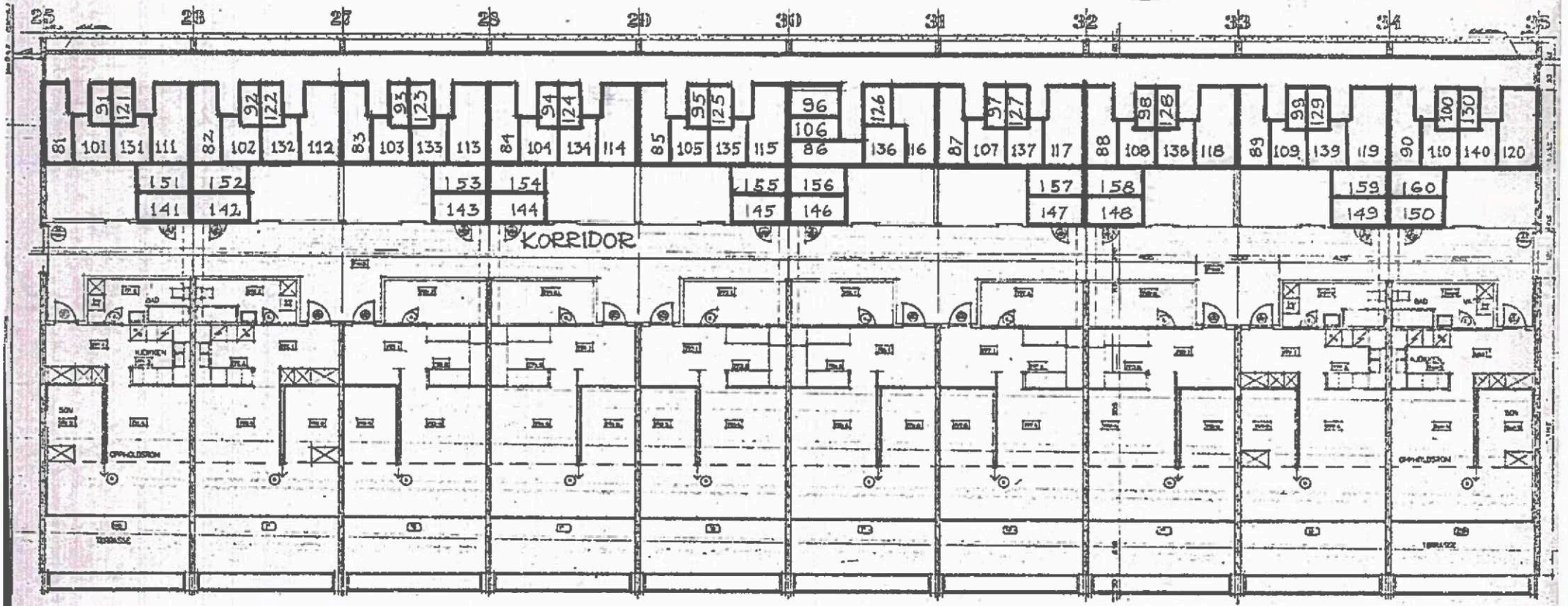
1a

STATENS KARTVERK

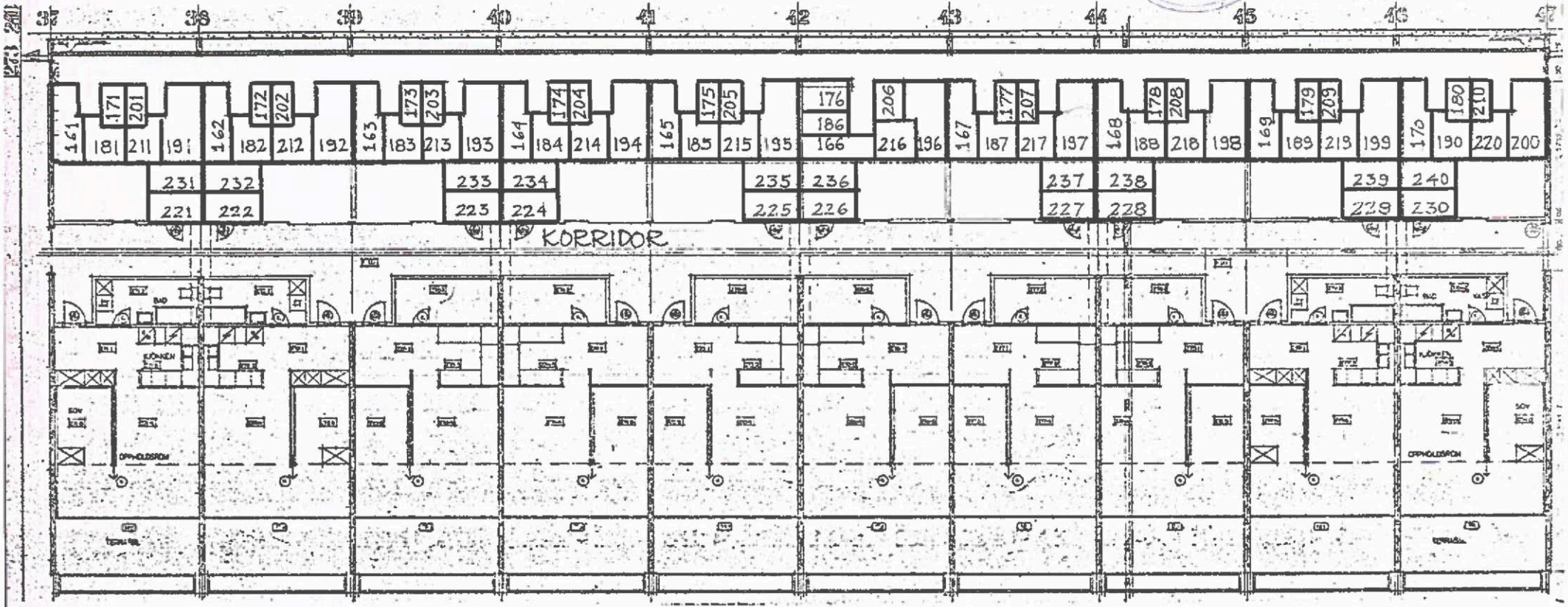
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK C
OSLO, 25·1·73
MÅL, 1 : 200

Harald Hilles
Arkitektkontor



20



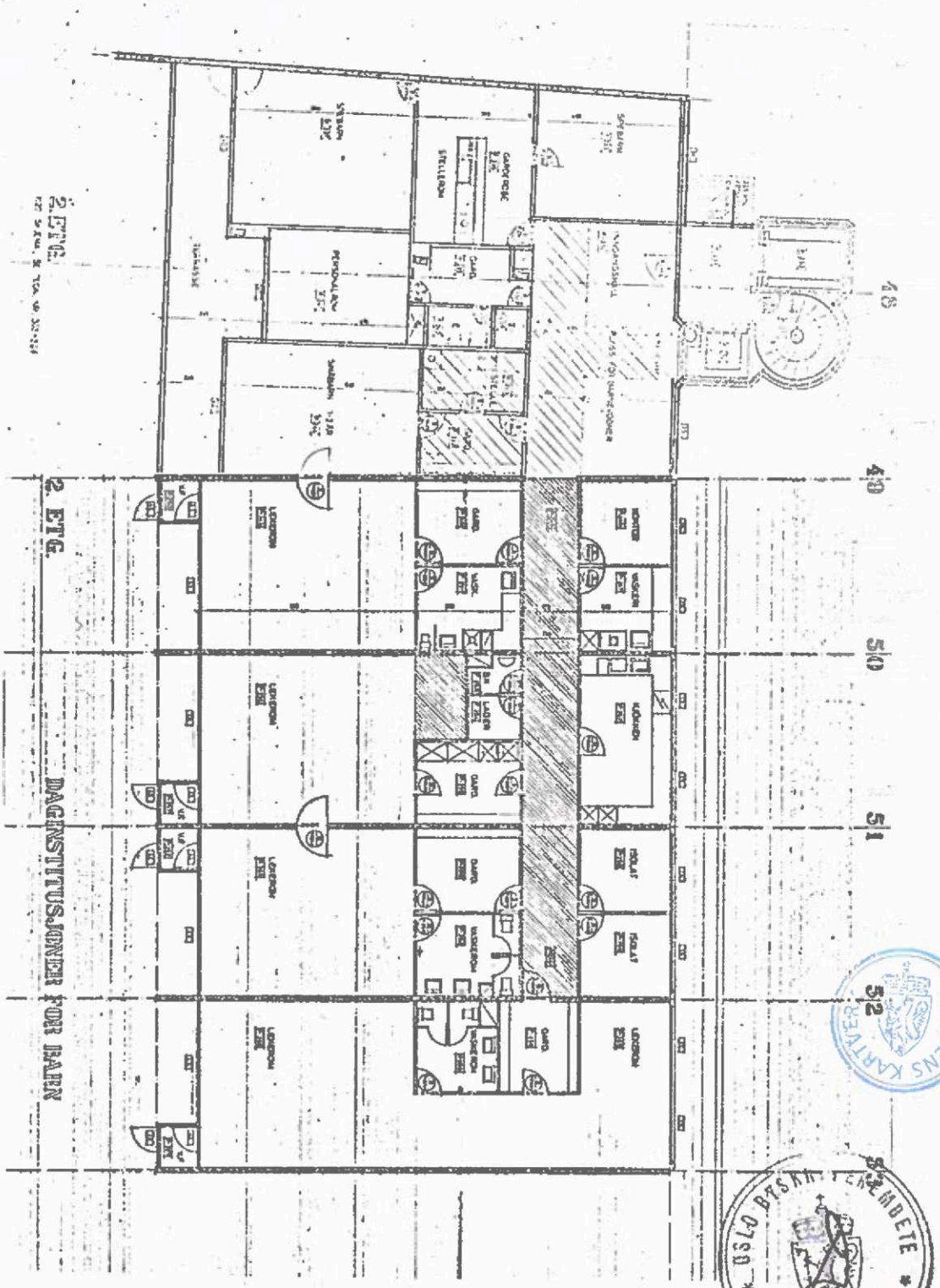
STATENS KARTVERK

OSLO BYSTYRE * 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

1 ETG.

2 ETG.

PARK ETG.

4. & ETG.

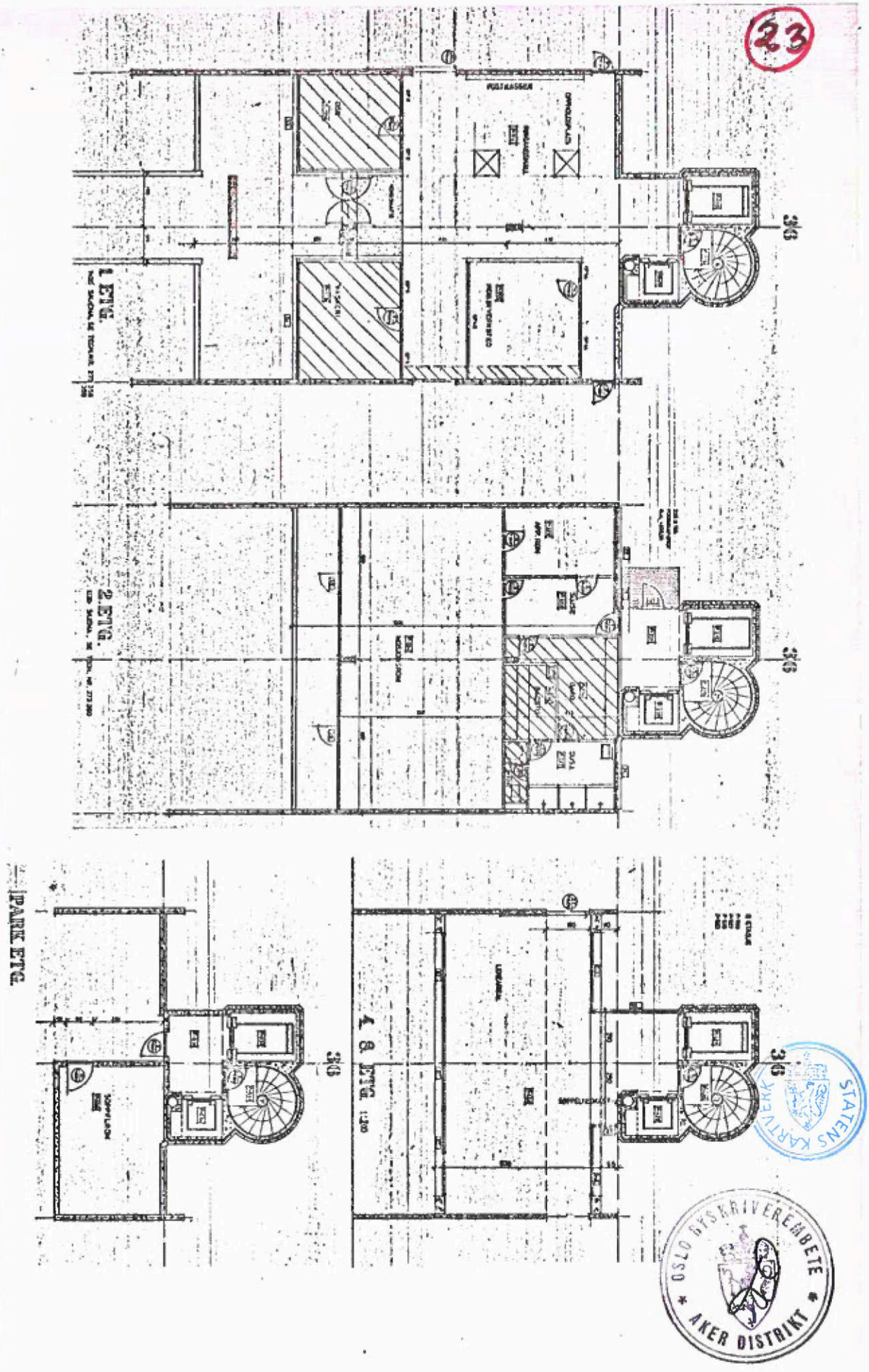
24

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 24
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

23

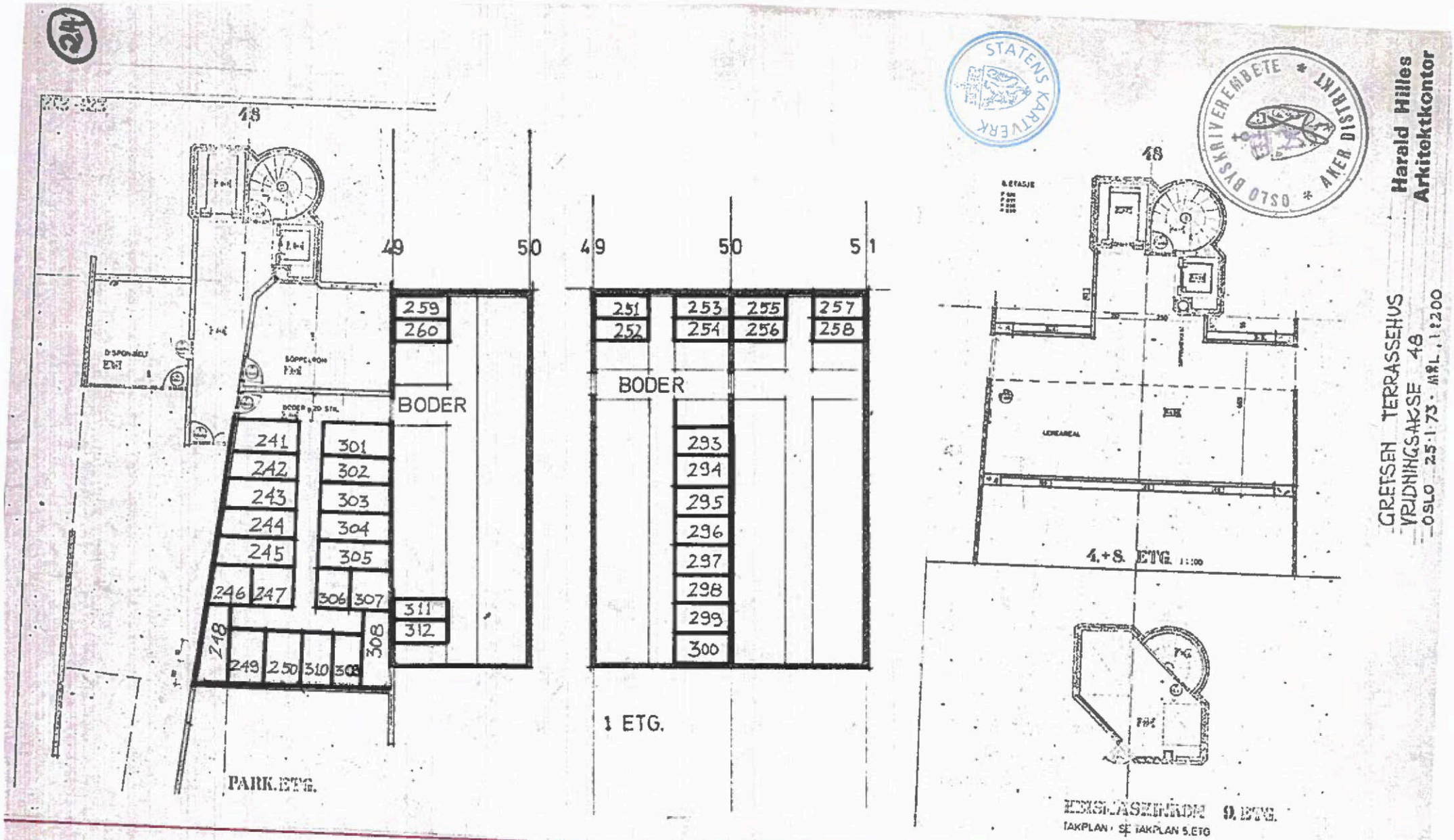


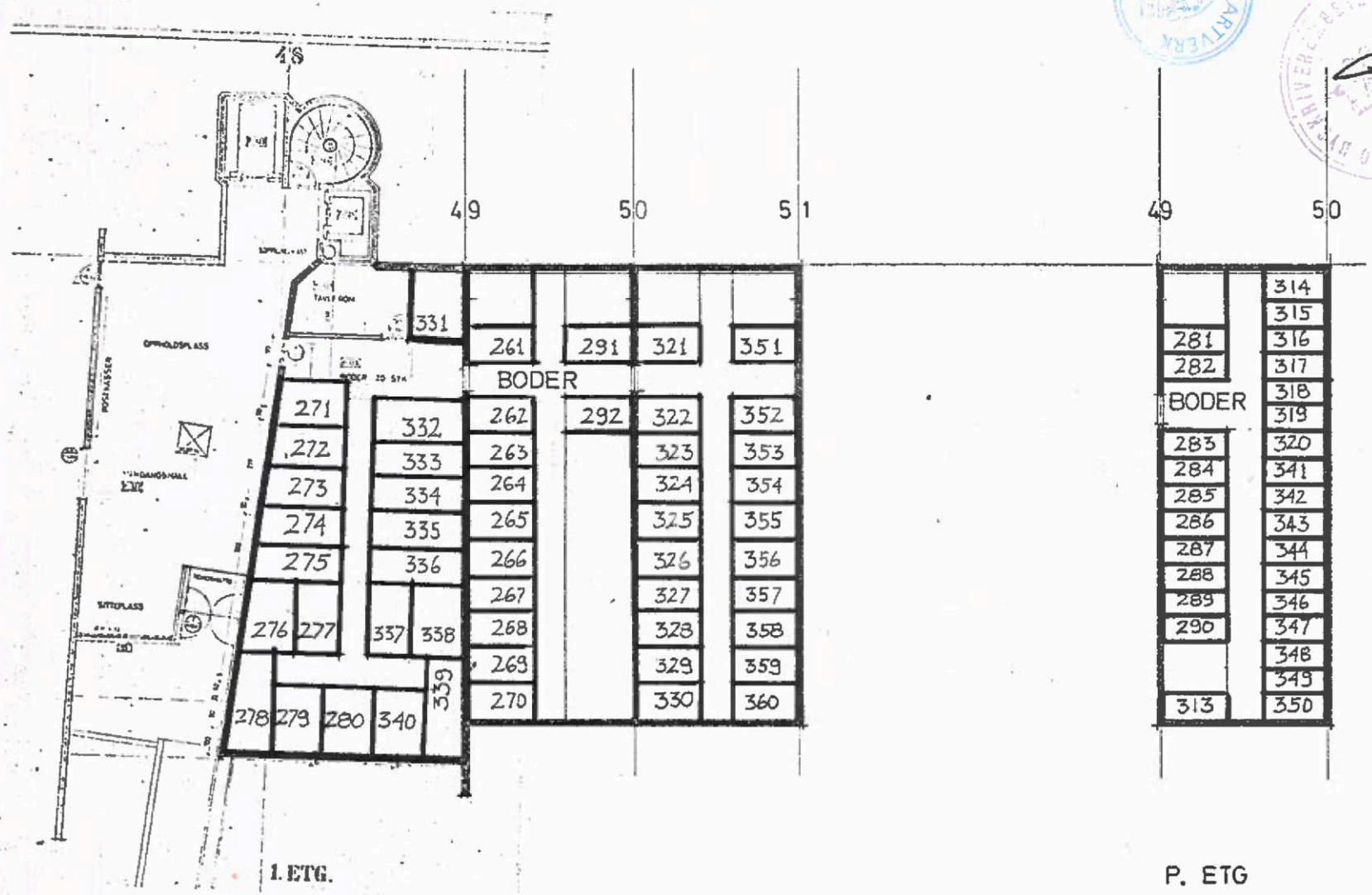
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
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.
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



GRØTSEN TERRASSEHUS
PLAN, P·1 ETG. BLOKK E
OSLO 25·1·73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

(26)

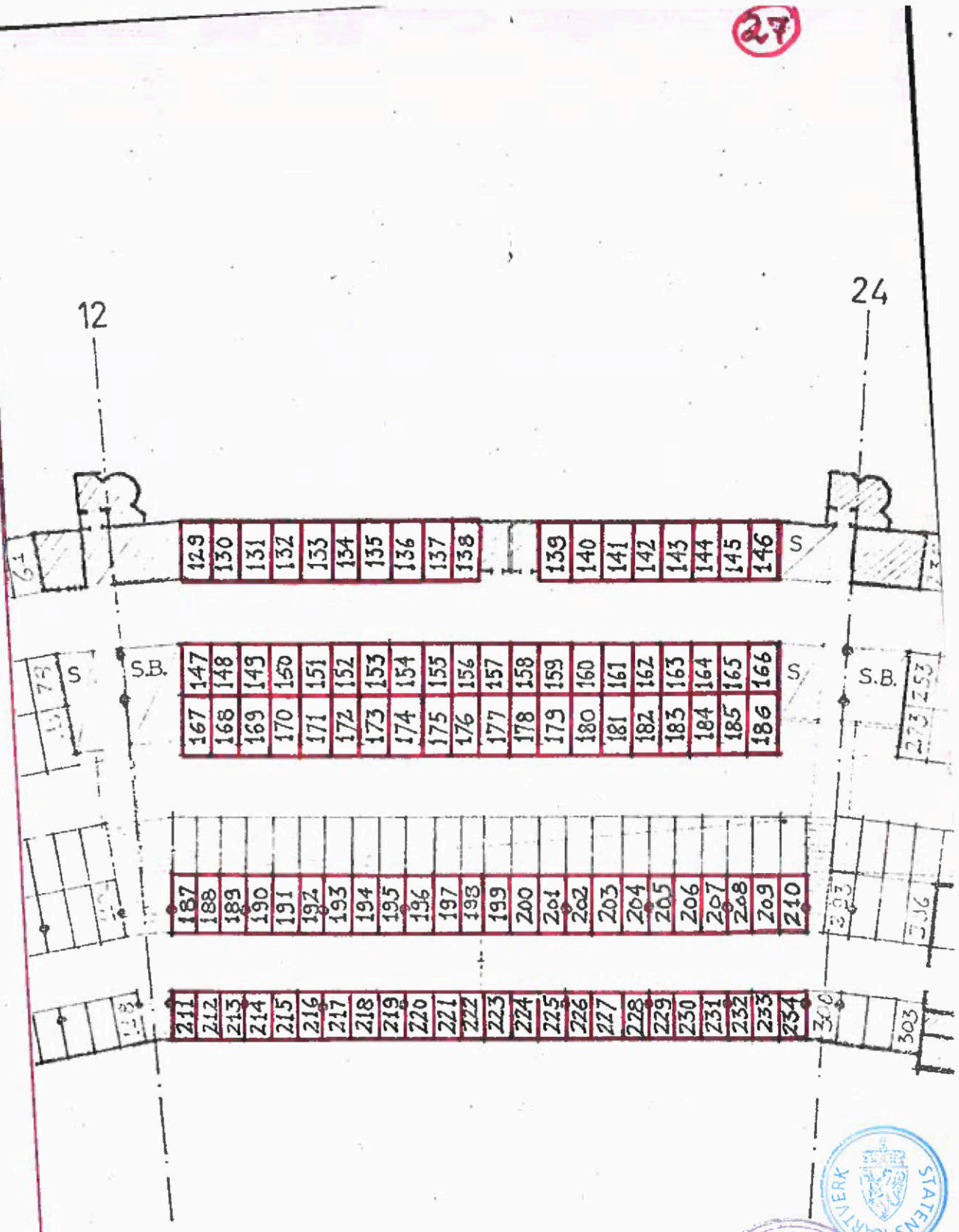


S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 : M/L 1:500

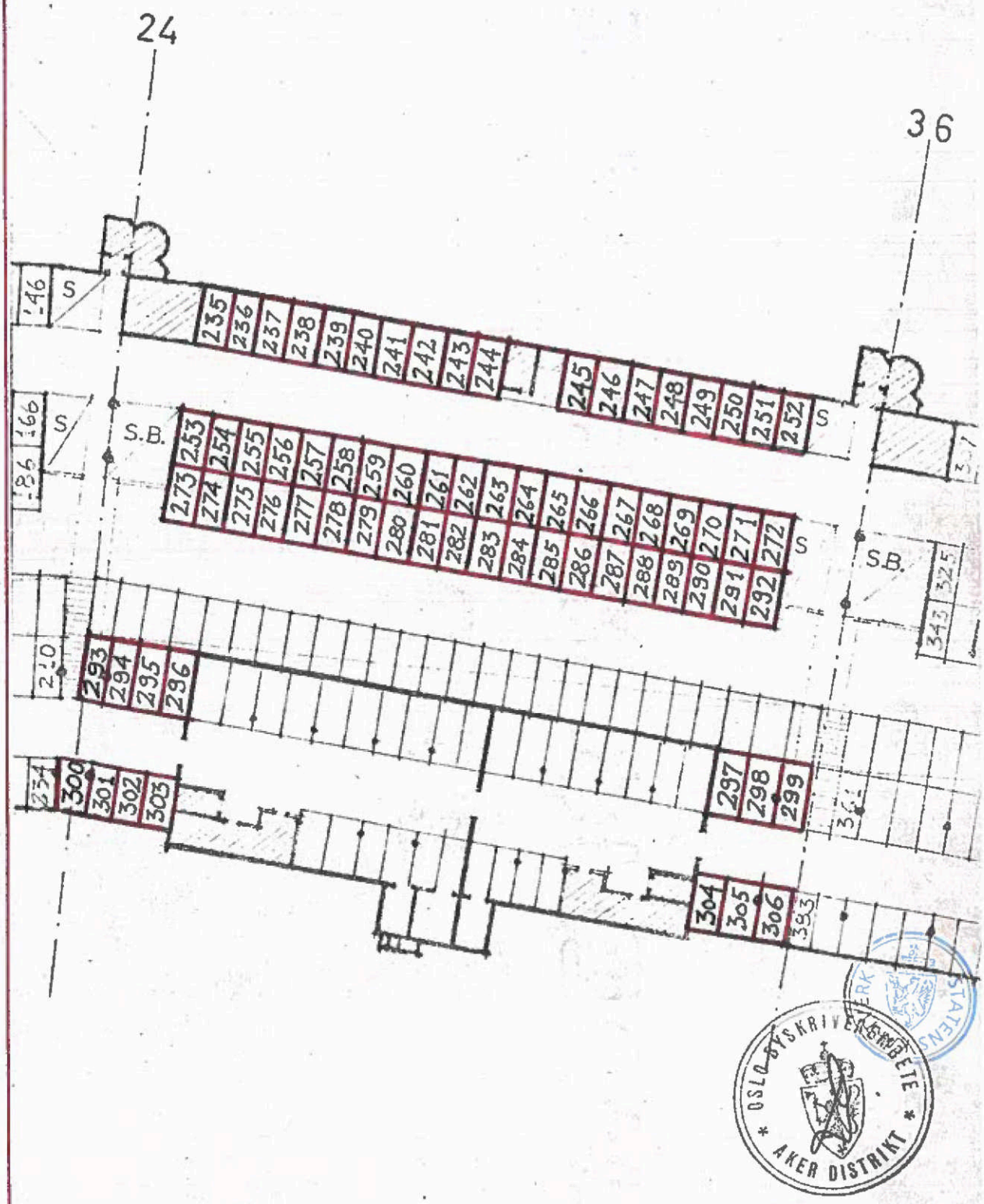
Harald Hilles
Arkitektkontor



STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

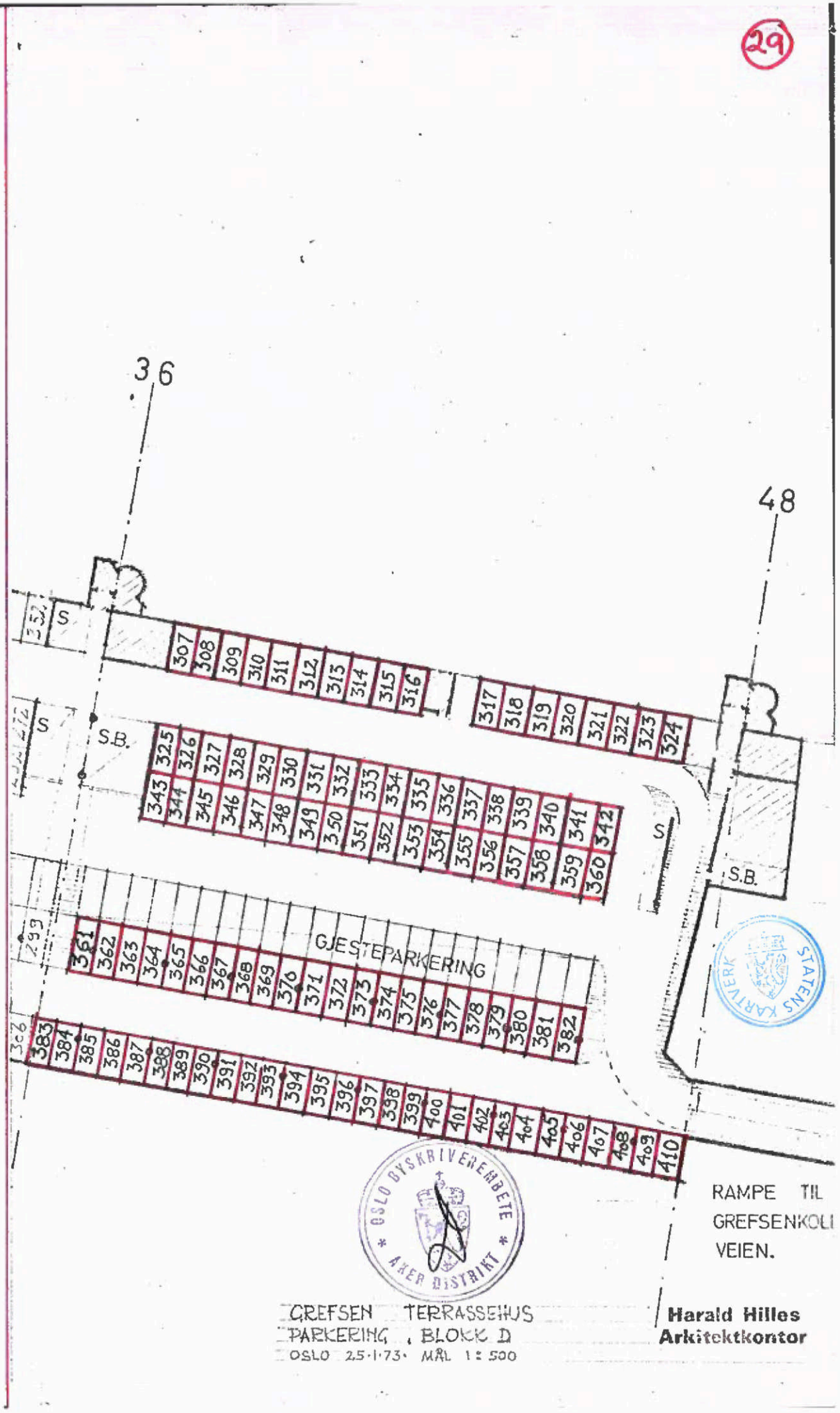
Harald Hilles
Arkitektkontor



OSLO BYSKRIVERKONTORET
AKER DISTRIKT
STATENS

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK C
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:500

Harald Milles
Arkitektkontor


36
48
S
S.B.
307 308 309 310 311 312 313 314 315 316
317 318 319 320 321 322 323 324
325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342
343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360
361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382
383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410
GJESTEPARKERING
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
RAMPE TIL GREFSENKOLLVEIEN.
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			
~~260~~	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 samelernes 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:

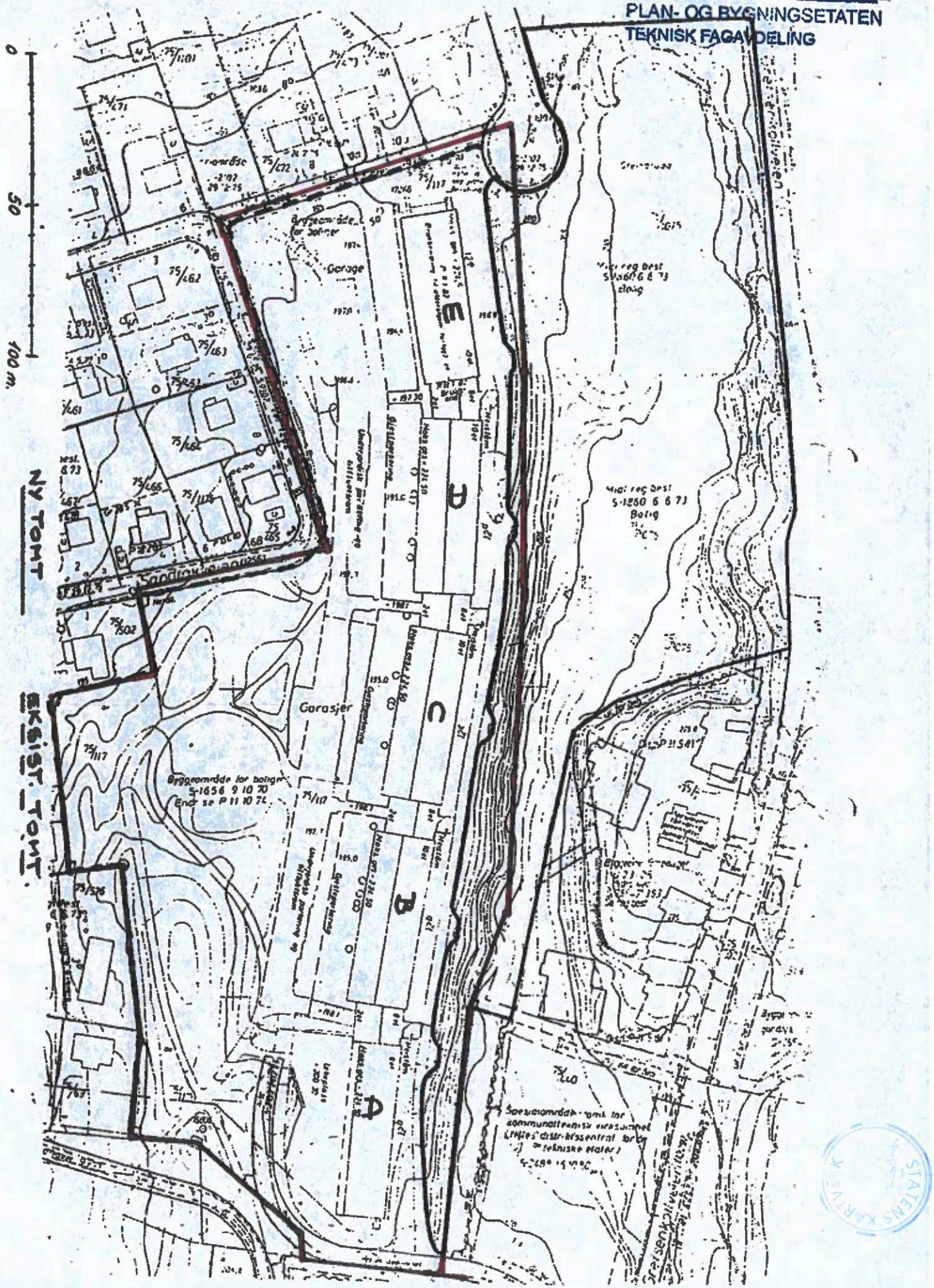
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
75	117		60 og 188	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
17.7.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

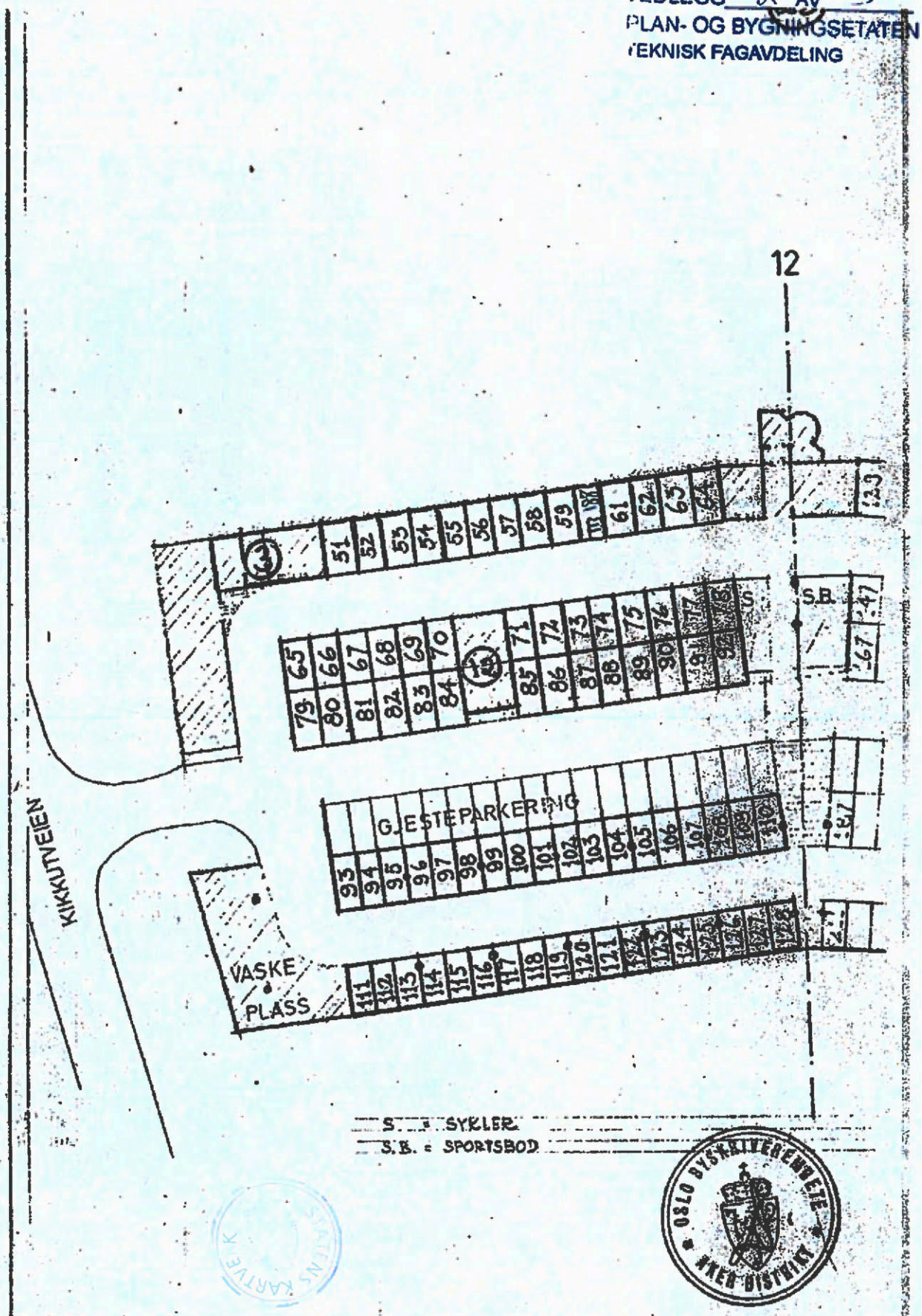
Noter:

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



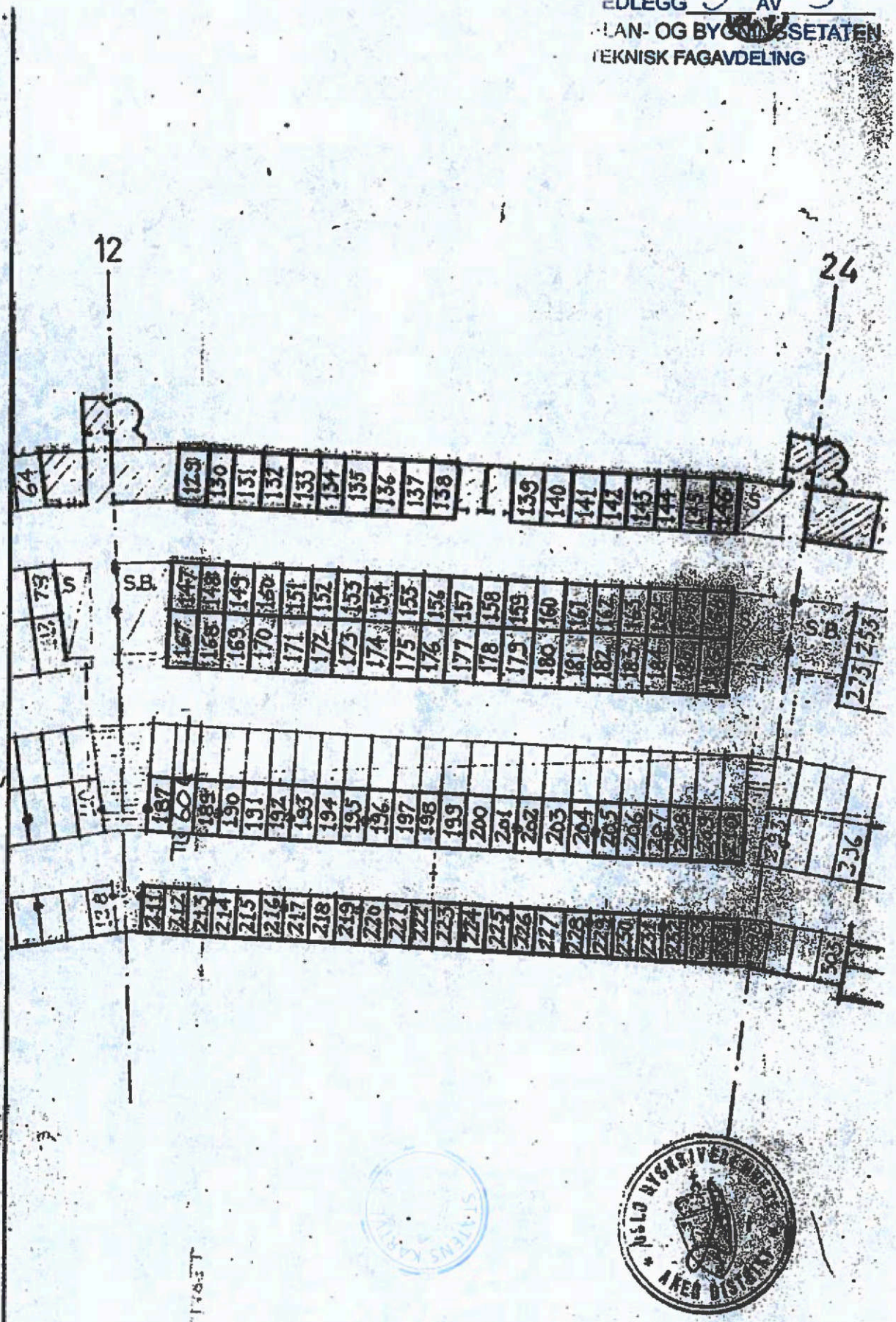
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 15.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/117/0/301 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 12B 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Sortedal Anne Øverland Grefsenkollveien 12 B 0490 OSLO
Eiernavn:	Sortedal Anne Øverland

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.

Skatteetaten

Dato
12.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 117 Fnr 0 Snr 301

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 12B, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 884 928
Som sekundærbolig:	kr 3 539 712

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grefsenkollveien 12B

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 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.) 705 elever, 41 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 1.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

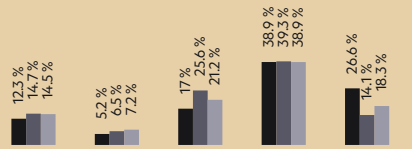
BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-... 60 barn	0 min 0 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 å... 40 barn	1 min 0.1 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	2 min 0.1 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	7 min
Spar Kjelsås	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grefsenlia/Grefsenkollen	2 091	1 129
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	4 min
Sverre enevolds plass balløkke	7 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

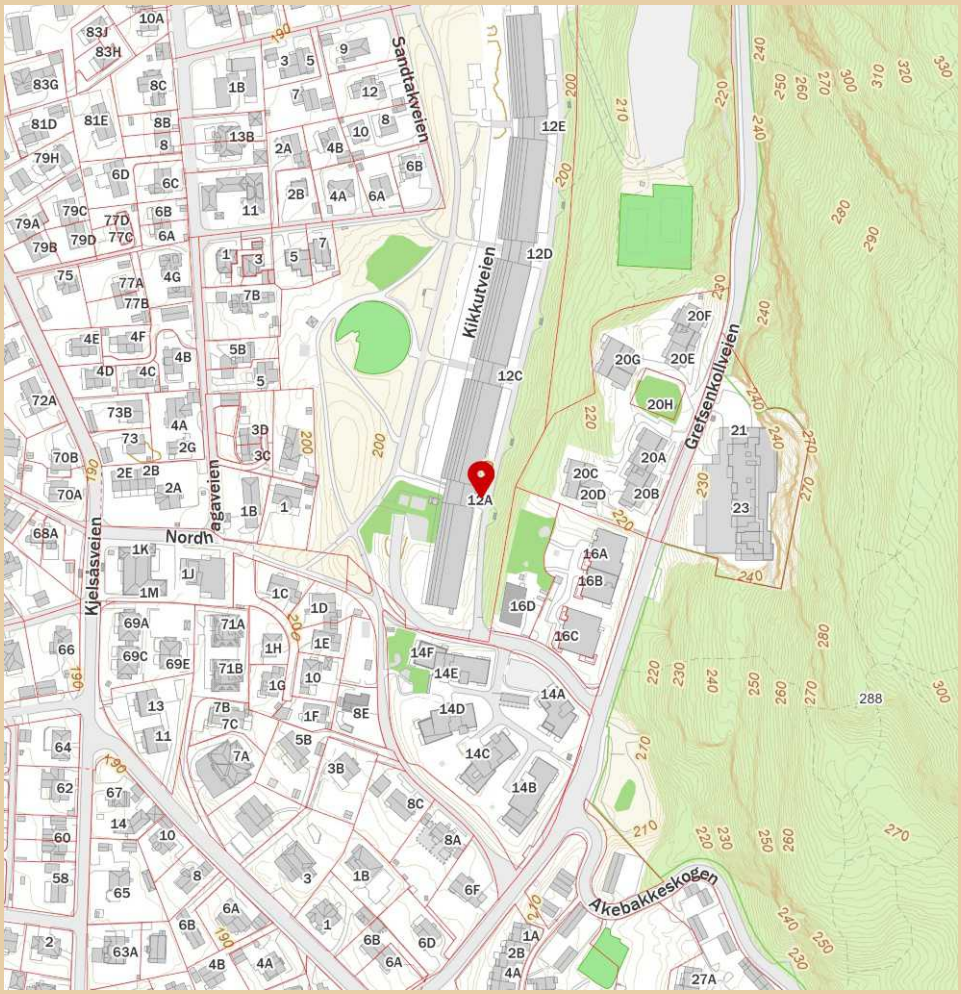
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

Grefsenkollveien 12B

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 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.) 705 elever, 41 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 1.9 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km	

BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 60 barn	0 min 0 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	1 min 0.1 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 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 2025

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

«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

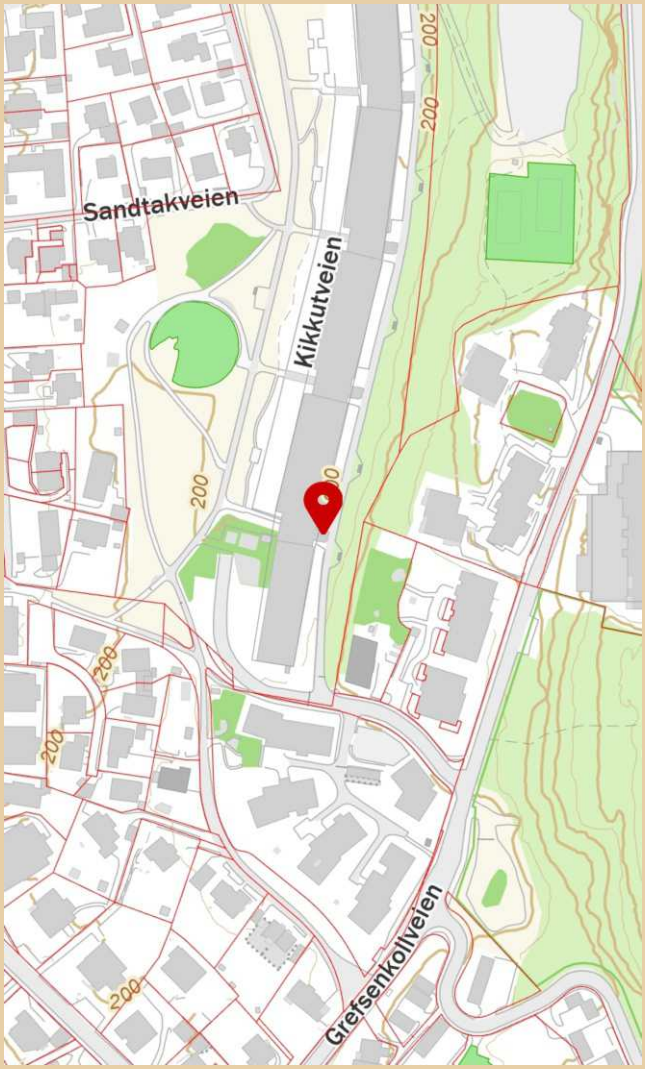
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



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 2025

Grefsenkollveien 12B

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 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.) 705 elever, 41 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 1.9 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km	

BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 60 barn	0 min 0 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	1 min 0.1 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 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 2025

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

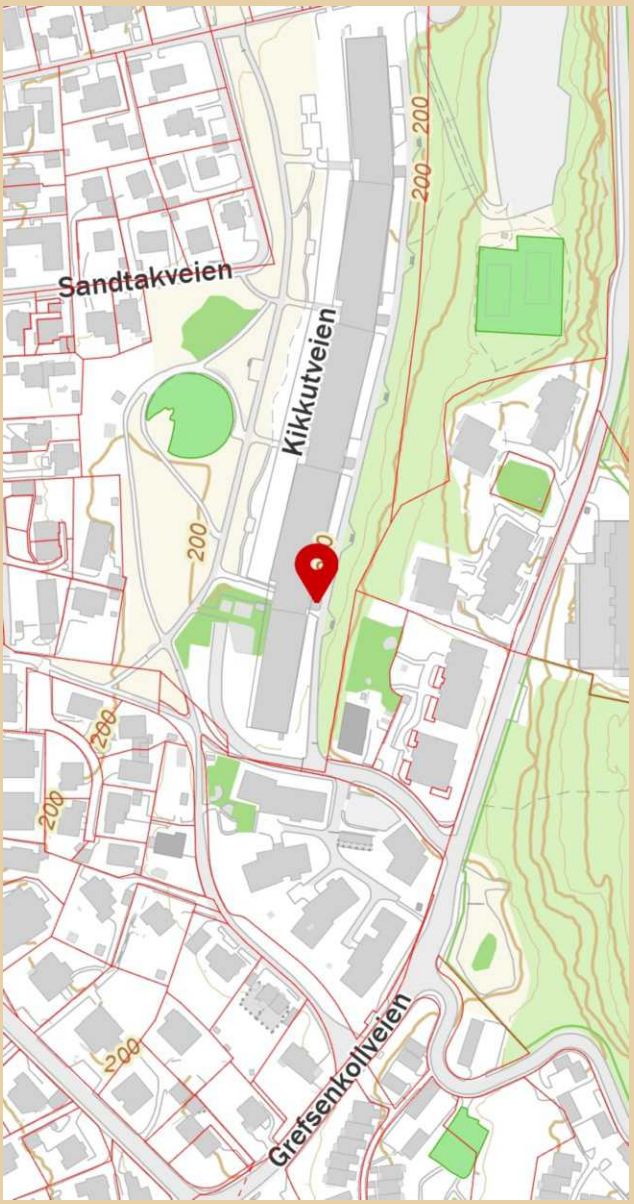
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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 2025

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 12B, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 117, Snr. 301, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

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.
