PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 16A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 16 A, 4r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 440, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



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

Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25127 **Referansenummer:** EQ1187

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

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.

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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 4-roms selveierleilighet i Sameiet Grefsenkollveien 16. 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 2021 med utførende håndverker Holmerud Flis og Membran AS. Det er fremlagt bilder og sjekklister via Boligmappa på løsninger og utført arbeid på bad. Foruten visuell besiktigelse og fremlagt bilder/sjekklister 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

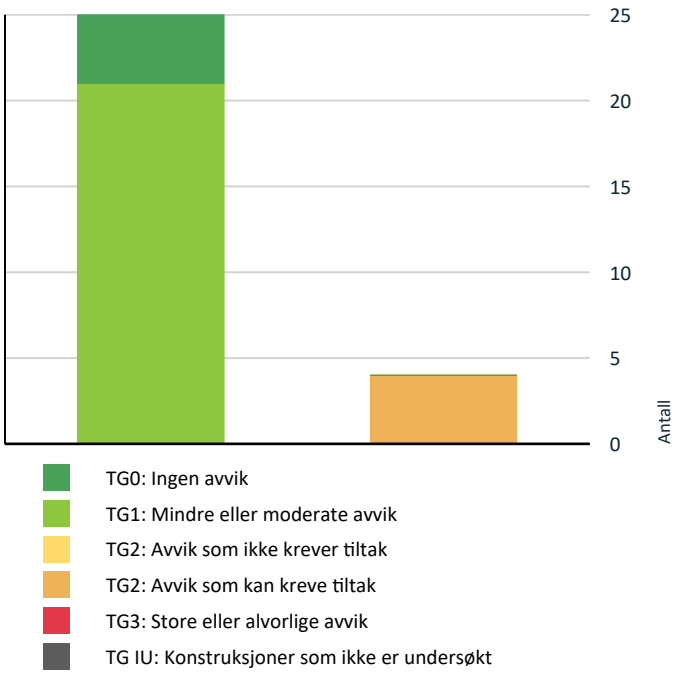
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot 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.

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc, lite > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc, lite > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Lagt fliser på balkong (Grünerløkka mur & flis)
2015	Modernisering	Montert el.drevet markise på balkong (Kjells markiser)
2019	Modernisering	Skifte av armatur under kjøkkenskap (MT Elektro AS)
2020	Modernisering	Div. el.arbeid, herunder montering av lamper
2020	Modernisering	Malt alle vegger (malte selv)
2021	Modernisering	Renovering av begge badene (Holmerud Flis og Membran AS)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 8 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i mur og betongkonstruksjoner med skillende vegger og dekker i betong. Fasader forblendet med teglstein og flatt yttertak antatt tekket med papp/membran.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 3-lags glass fra 2010. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

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

TG 1 Dører

Balkongdør med malte trerammer og 3-lags glass fra 2010, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 10,7 m² med fliser på gulv, lys, stikkontakt, markise og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,15 m, høyde til bakkenivå er ca. 5,7 meter.

Det er målt høydeforskjell fra gulv ved vegg/balkongdør til gulv ved rekkverk på ca. 14 mm. Måleavstand/dybde på balkong-/terrasse er på ca. 3,17 m. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet og det er kun utført punktmålinger, ikke målinger på hele balkongen-/terrassen.

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

Det er fall på balkonggulvet, men ikke tilfredsstillende fallforhold iht. anbefaling fra Sintef Byggforsk. Balkonggulvet i denne boligen er dekket av overliggende balkong som skjermer for vann inn på denne balkongen. Dette begrenser vannpåkjenning inn mot øvrige bygningsdeler. Takstmann vurderer at funksjonskravet til avrenning er ivaretatt og vurderer bygningsdelen til TG 1.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av eikeparkett.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,55 meter.

Normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 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.

Entré:
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 9 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 13 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

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

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

Innvendige dører i boligen er av type lakkerte 3-speils innerdører m/malt karm. Glassfelt i dør til stue og skyvedør til bod/garderobe.

TG 1 Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendig sol- og lysavskjerming består av plissegardin på soverom og lamellgardiner i stue. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Fast inventar, generelt

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i bod/garderobe, skyvedørsgarderobe på et soverom, samt garderobeskap på to stk. soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2021 med utførende håndverker Holmerud Flis og Membran AS. Det er fremlagt bilder og sjekklister via Boligmappa på løsninger og utført arbeid på bad. Foruten visuell besiktigelse og fremlagt bilder/sjekklister 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.

3. 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 normale verdier i dusjsone.

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. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. 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.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 27 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. I område rundt sluk er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 13-15 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 15 mm. Avstand fra terskel til sluk i dusjnisje er ca. 2,3 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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Blücher-sluk m/klemring og synlig slukmansjett under klemring i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er fremvist bilder og sjekklister via Boligmappa.

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. Tilstandsgrad er basert på bilder/sjekklister og settes iht. NS 3600.

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/lys, frittstående badekar og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk fra bad. 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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er pusset opp i 2021 med utførende håndverker Holmerud Flis og Membran AS. Det er fremlagt bilder og sjekklister via Boligmappa på løsninger og utført arbeid på bad. Foruten visuell besiktigelse og fremlagt bilder/sjekklister 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.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

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.

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. Servant på bad har en definert våtsone som er på min. 0,5 m. ut på hver side av servant. 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.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 33 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 9-25 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 11 mm. Avstand fra terskel til nedsenket dusjnisje er ca. 1,65 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 avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet kan fungerer tilfredsstillende selv om det mangler dokumentasjon oppbrett av membran på vegg/terskel. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan allikevel føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom. Dette gjelder spesielt ved vannsøl, overflødig vann, eller lekkasjer fra sanitærutstyr. Det anbefales årvåkenhet ved bruk av våtrommet. For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett på vegg/terskel dokumenteres, eller så må fallforhold til sluk økes til 1:100.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Blücher-sluk m/klemring og synlig slukmansjett/smøremembran i sluk, ikke synlig membranoppbrett ved terskel. Det er fremvist bilder og sjekklister via Boligmappa.

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. Tilstandsgrad er basert på bilder/sjekklister og settes iht. NS 3600.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/lys og inn-/utadslående dusjdør.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk fra bad. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD/WC, LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og entré 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 gipsplate 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.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med slette folierte høyglansfronter, laminat benkeplate m/fliser over, dobbel oppvaskkum m/benkebeslag, kjøkkenventilator i stål ført til byggets felles ventilasjonskanal, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av folie på front til oppvaskmaskin som stedvis har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Nevnte avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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 på lite bad

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

Stoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 1 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.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på begge bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1 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 skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. 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.
   2011 Elektrisk anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektrisk anlegg er fra byggeår som er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, Kreativ Elektro Ski AS. Øvrig arbeid på elektrisk anlegg med fremlagt samsvarserklæring.

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 Fixel , MT Elektro AS, Kreativ Elektro Ski og Elmann AS er fremvist.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Kreativ Elektro Ski AS:
   Nyinstallasjon.

   MT Elektro AS: Montering av SG Slimline armaturer under kjøkkenbenk. Kunden leverte 3 armaturer selv med 3000k, den siste på 2700k leverte vi. Bytte av defekt led-driver. Festing av løs stikkontakt nede ved list ved kjøkkenbenk, festing av løs stikk til panelovn på lite soverom, festing av kabel til markise på veranda.

   Fixel:
   Stue: Erstatte en lampe over spisebord. Kjøkken: Konstatert feil på komfyr, informert kunde. Soverom: Erstatte taklampe. Entré: Erstatte to stk. taklamper.

   Elmann AS:
   Oppgradering av elektrisk anlegg i 2 stk nye bad.

   Kreativ Elektro Ski:
   Feilsøking av chef lyskinne under overskap 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

Tilstandsrapport

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?
    Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektrisk anlegg er av nyere dato med fremlagt samsvarserklæring og det anbefales av den grunn ikke en utvidet EL-kontroll. Takstmann legger samsvarserklæring fra byggeår til grunn for at dokumentasjonskravet er ivaretatt. 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.

Brannslange 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.

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

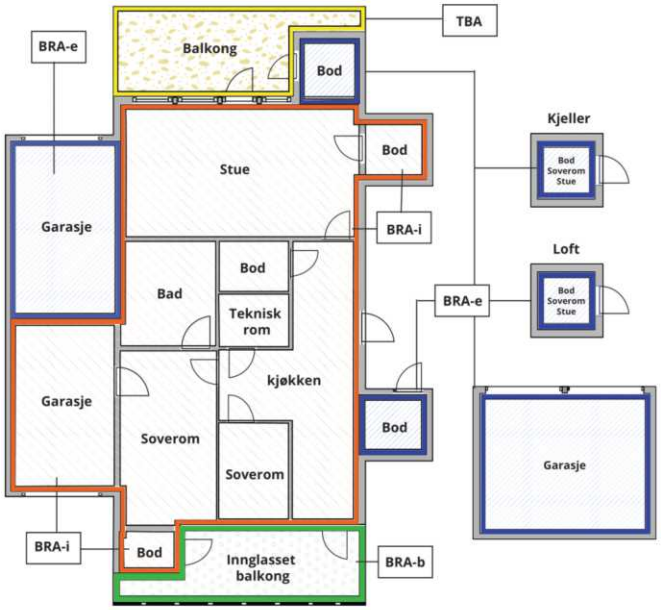
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. etasje	120			120	11
Bod i 1. etasje		5		5	
SUM	**120**	**5**			**11**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bad/wc, Bad/wc, lite, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom, Soverom, Bod/garderobe		
Bod i 1. etasje		Bod	

Kommentar

Bod i 1. etasje på ca. 5,4 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023. Bod er vist frem av eier for oppmåling av areal. Det er oversendt seksjoneringstegning som viser at bod er merket med seksjonsnummer. 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 bod kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av bod. 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 119,8 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot 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.

Brannceller

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

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	114	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Vegger mellom bod/garderobe og øvrige rom er medtatt som S-rom iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2014. Vurdering av S-rom er gjort ut i fra godkjente byggetegninger.

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Kathrine Marie Reksterberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	440		15	3542.4 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 16 A

Hjemmelshaver
Kathrine Marie Reksterberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Grefsenkollveien 16	120 / 5533	OBOS Eiendomsforvaltning AS	998097657

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

4-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje av 8 etasjer og kjeller/garasjeanlegg. Leiligheten består av entré, bod/garderobe, 2 stk. bad/wc, 3 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 11 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, eikeparkett på gulv, Sigdals kjøkkeninnredning med slette folierte fronter og 2 stk. flislagte bad/wc med varmekabler 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. bod utenfor leilighetsgrense, bruk av felles sportsbod, sykkelparkering i garasje, samt garasjeplass i felles garasje med lader til EL-bil. Ellers gateparkering etter stedets regler.

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

Sameiet består av 57 seksjoner og har adresse Grefsenkollveien 16. 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. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6606444			

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
Fra Infoland	19.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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.
40251011

Selger 1 navn
Kathrine M Reksterberg

Gateadresse
Grefsenkollveien 16A

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1861759

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: 40251011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av begge bad i 2021
Arbeid utført av	Holmerud Flis og Membran AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge badene: to strøk diffusjonstett membran, tette gjennomføringer og overganger med bånd og mansjetter, eksisterende sluk benyttet.

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

Beskrivelse	For kanskje 8 år siden (husker ikke eksakt) var det tilbakeslag på det minste badet. Rørleggervakten ble tilkalt og de undersøkte rørene. De så at det hadde dannet seg en propp mange meter ned i rørsystemet. Rørene ble renset og sameiet betalte for arbeidet. Jeg har derfor ikke dokumentasjon på dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelsen over.
Arbeid utført av	Rørleggervakten

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

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

Beskrivelse	Forekomster siden bygget var nytt. Styret har kartlagt ved hjelp av limfeller. Ikke kjent med at det er et problem. Har ikke sett skjeggkre på et par år.

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	Kreativ Elektro: nyinstallasjon, feilsøking av lysskinne under overskap kjøkken MT Elektro: montering av lysarmatur under kjøkkenbenk Fixel: montering av lamper, konstatert feil på komfyr Elmann: oppgradert el.anlegg på badene ifm. renovering.
Arbeid utført av	Kreativ Elektro, MT Elektro, Fixel, Elmann

Filer

Fixel - erklæring om samsvar.pdf
Fixel - verifikasjon - sluttkontroll.pdf
Fixel - sjekkliste risikovurdering.pdf
Fixel - fakturagrunnlag.pdf
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf
1NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf
2NELFO Sluttkontroll R1.pdf
3NELFO Risikovurdering R1.pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
3NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt._IM.pdf
4NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._IM.pdf

Document reference: 40251011

Sluttdokumentasjon Kreativ Elektro.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget i sameiet ble kontrollert og renset for noen år siden. Dette ble besørget av styret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ved leilighetens p-plass og driftes av Whattif.

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 fliser på balkong i 2012

Arbeid utført av: Grünerløkka Mur og Flis

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

Beskrivelse: Målinger i sporadiske leilgheter i 1. og 2. etg. i 2022/2023 Styret har ikke mottatt tilbakemeldinger om avvik eller høye verdier. Leiligheten min er i 3. etg., og det er således ikke gjennomført målinger i denne.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapport ifm forberedelser til salg.

Filer

Tilstandsrapport_signert.pdf

Document reference: 40251011

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

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

Beskrivelse

Ja, det har vært forekomster av sjeggkre siden etableringen av sameiet. Styret har kartlagt situasjonen med limfeller, og har ikke funnet store forekomster. Jeg har ikke sett skjeggkre på et par år.

Document reference: 40251011

Tilleggskommentar

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: 40251011

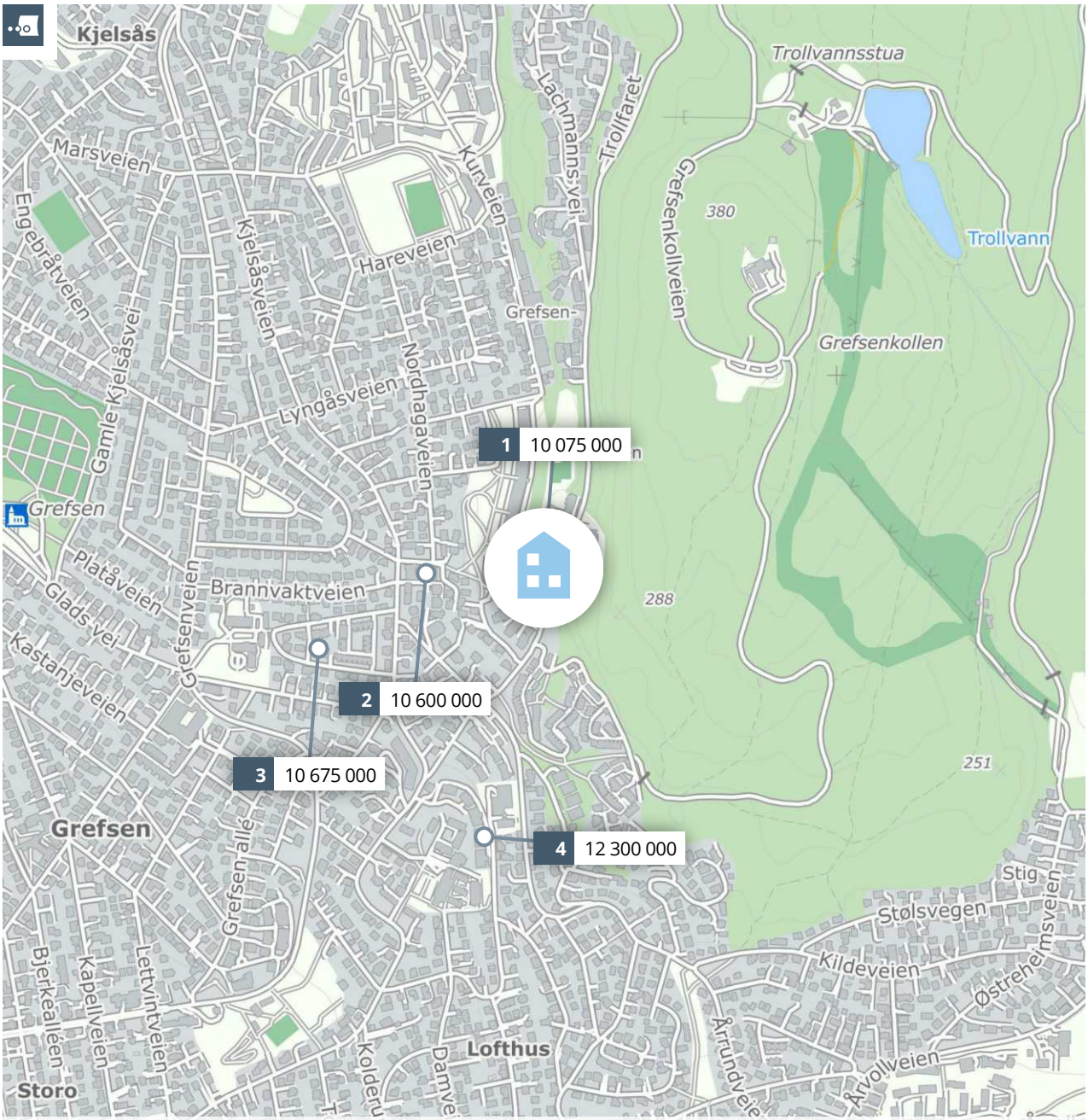
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Marie Reksterberg	384ba4b565b51eec2dd6 8256c7893db2c97ca2ca	05.06.2025 06:51:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 05.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 16 A, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 75 BNR 440 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

11 000 000

0	11 000 000	91 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	5 382
Formue	11 639
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

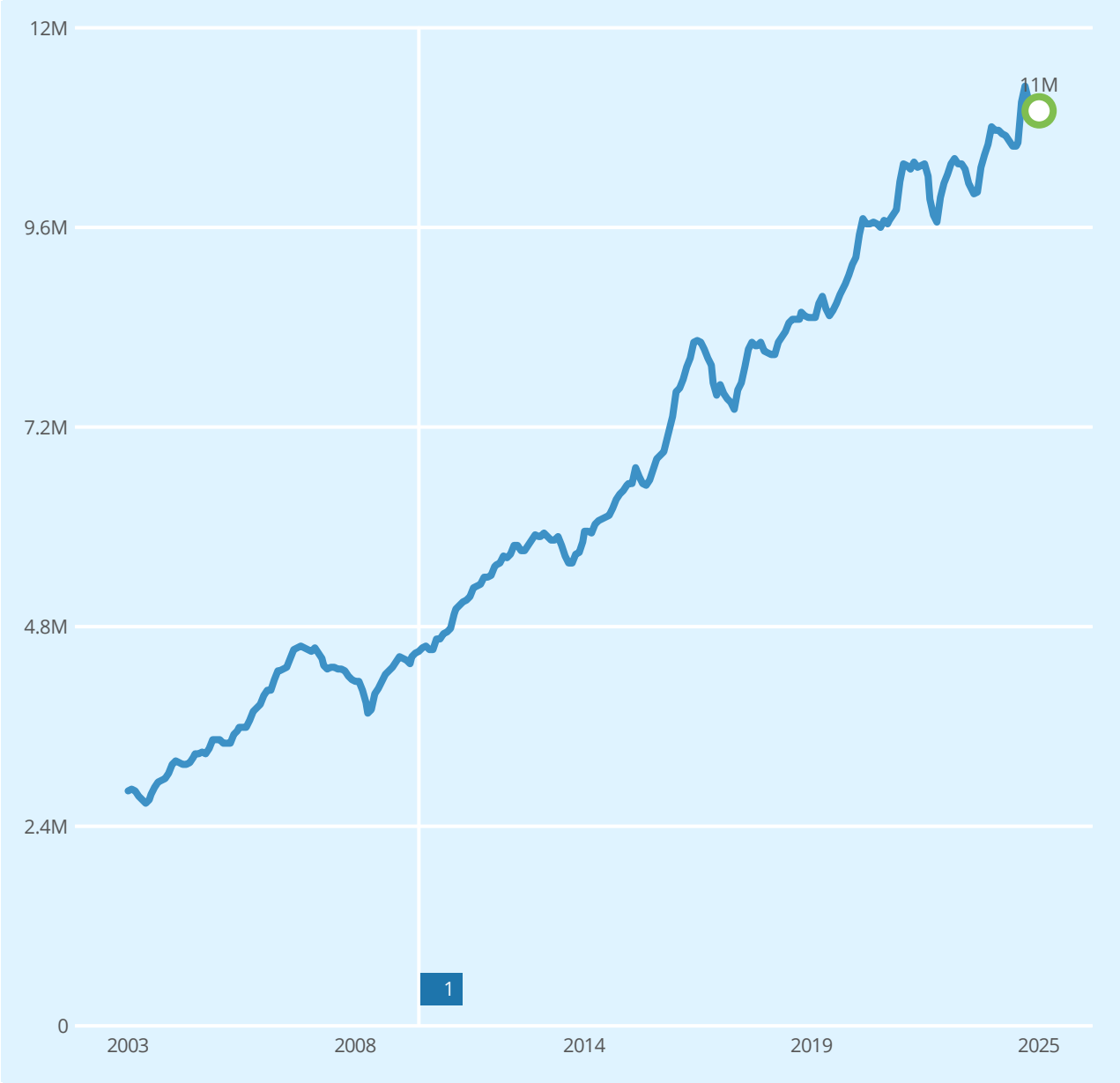
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 16 A 107 m² 2011 3. etg 3 sov	14.02.2024	10 200 000	**10 075 000**	0	10 075 000	**94 159**
2 Nordhagaveien 1 J 118 m² 2006 2. etg 3 sov	28.10.2024	10 700 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**89 831**
3 Thorleifs allé 9 89 m² 2001 3. etg 2 sov	24.09.2024	10 200 000	**10 675 000**	0	10 675 000	**119 944**
4 Kjelsåsveien 53 D 99 m² 2002 1. etg 3 sov	06.06.2024	12 500 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**124 242**

Romslig selveierleilighet beliggende i et attraktivt område, med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Her bor du i et område med nærhet til skoler, høyskoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Kort oppsummert:
- Koselig vestvendt balkong på ca. 11 kvm
- Romslig stue med flott eikeparkett og store vindusflater
- Lyst og tidløst kjøkken fra Sigdal
- 2 bad, hvor begge ble oppradert i 2021
- 3 gode soverom
- Praktisk innvendig bod med rikelig med oppbevaringsplass
- Ekstra lagringsplass i bod i byggets 1.etg
- Garasjeplass med elbillader

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

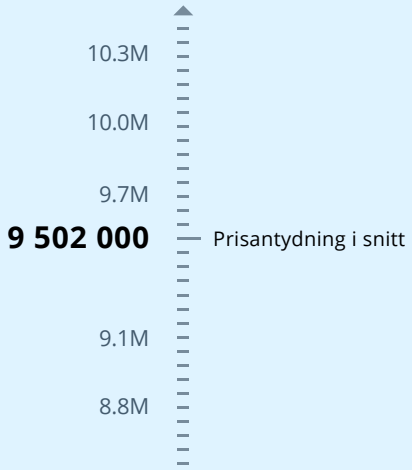
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.10.2019		31.10.2019	-	1 570 000	-	1 570 000	2
25.11.2011		25.11.2011	-	5 225 000	-	5 225 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

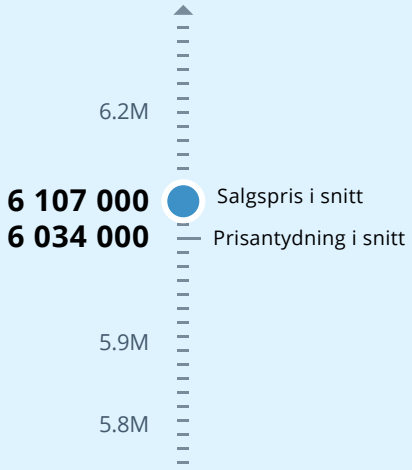


Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

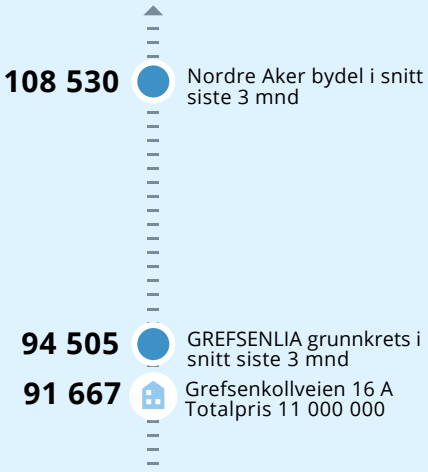


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

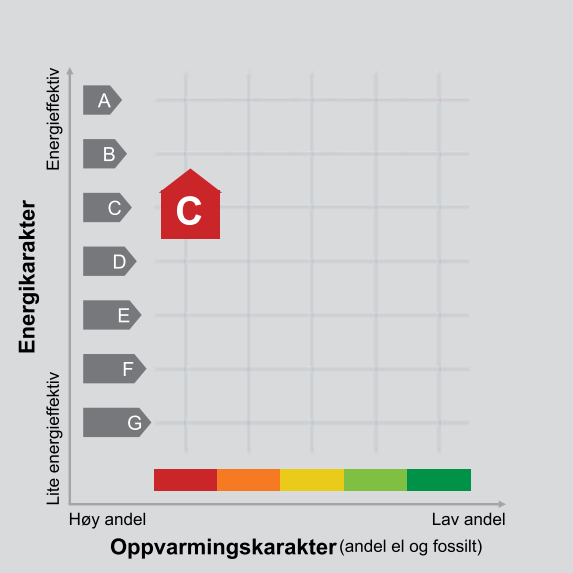
for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 16A
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300114822
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-130742
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Privatmegleren Renommé As
v/Håkon Bjerke Thronæs
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251011 . Vår ref.: 7368-1-015 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsenkollveien 16
Organisasjonsnr:	998097657
Seksjonseier:	Reksterberg, Kathrine Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Grefsenkollveien 16 A, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	75
Bnr.	440

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 6606444.
- 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.

Garasjeplass følger boligseksjonen ved salg. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Selskapet har i tillegg noen plasser som kan leies. Kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 382,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	1 071,00	
Kabel-tv	369,00	
Sparing	200,00	
Felleskostnader brøk	3 742,00	

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:	459,-
Fradragsberettigede kostnader:	140,-
Annen formue:	11 639,-
Gjeld:	0,-

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

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 Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@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/Aleksander Kjølberg, e-post: grefsenkollveien16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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. 7368

Sameiet Grefsenkollveien 16

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsenkollveien 16

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Samlingsrom Grefsen terrassehus.

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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Parkering av elsykler 1
9. Parkering av elsykler 2
10. Vedlikeholdsfond
11. Levegg veranda H0403 16b

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Grefsenkollveien 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-7368 G16 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og 1 styremedlem er på valg. Styremedlem Guro Thune Thorshaug har opprinnelig ett år igjen av sitt verv, men har ytret ønske om å trekke seg grunnet flytting.

Innstilling
Styret foreslår at Guro får fratre og at nytt styremedlem velges.

Roller og kandidater

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

- Aleksander Kjølberg

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

- Eivind Henriksen
- Pål Olsen

Sak 8
Parkering av elsykler 1

Forslag fremmet av:
Maj Oxaal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det begynner å bli mange el-sykler i sameiet. Disse er

*Tunge

*Høyere (og ofte bredere) enn vanlige sykler

*Dyre

*Eies oftere av folk som er eldre/pensjonister.

Selv har jeg måttet sette min el-sykkel i min egen, allerede ganske fulle, bod og må buksere den gjennom sykkelboden, ned noen trinn, og gjennom nok en dør. Det er ikke aktuelt å ta den med opp til leiligheten/verandaen.

Har diskutert dette med flere av de andre el-syklistene i sameiet.

*B*odene ved inngangspartiet er primært tiltenkt barnevogner. I oppgang C står det for tiden treningsapparater (midlertidig ?) i den innerste av disse bodene, mens det i den ytterste står 1 barnevogn og flere barnesykler og en del andre ting som ligger hulter til bulter på gulvet.

Foreslår derfor følgende:

*Styret innhenter oversikt over antall el-sykler i sameiet. Det bør tas høyde for at det blir flere el-sykler fremover.

*El-syklene skal primært bruke plassene midten i sykkelboden der det ikke er stativer i 2 høyder.

*De som ikke får plass der får tildelt plasser av styret i bodene ved inngangspartiet, 3-5 plasser per oppgang. Kun de som får tildelt disse plassene kan sette sine sykler der.

*Det vil da fortsatt være plass til barnevogner.

*Barnesykler plasseres i sykkelboden (i stativ) og/eller i private boder.

Styrets innstilling
Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.

Forslag til vedtak
Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.

Sak 9
Parkering av elsykler 2

Forslag fremmet av:
Christin og Jan-Robert Lund

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sykkelparkering Med årene har det blitt flere som sykler og det er blitt mer vanlig meg el-sykler, kanskje særlig blant oss eldre? Disse er tunge og det er flere av oss som er avhengige av å sette dem fra oss på gulvet fordi vi ikke klarer å løfte dem opp i «2.-etasje». Det kan selvsagt også være andre årsaker/ tilstander/sykdom enn alder som gjør det vanskelig/umulig å løfte syklene til «2.-etasje.» Det er nok også vanligere at vi eldre har litt høyere styre på sykkelen som gjør det umulig å parkere på gulvnivå der det er stativ med etasje over. Vi har vært innom andre fellesrom for å se på muligheten til å bruke noe av arealet i disse. Vi vet at disse i utgangspunktet er ment til andre formål, men vi mener at det, 13 år etter innflytting, må være anledning til å vurdere om det kan/bør gjøres endringer (jf endring i sykkelpark / alderssammensetning). Etter vårt skjønn kan noen andre fellesarealer utnyttes bedre enn i dag (se vedlagte bilder). Ved f.eks å montere fester slik at syklene kan parkeres opp langs veggene, vil de ikke oppta mye gulvareal. Ved å utnytte dette godt mener vi at parkeringskapasiteten kan utvides. Andre muligheter: I A-oppgangen har det i over et år vært plassert møbler under trappa i underetasjen. Nå har det i tillegg kommet en grill med utstyr der. På disse stedene vil det kunne være plass til et par sykler i hver oppgang. Det kan nevnes at vi i hele fjor måtte ta med syklene opp i leiligheten for å i dette hele tatt få brukt dem. Det er selvsagt veldig uhensiktsmessig. Verandaen kunne vært en mulighet for plassering, men siden det forutsetter at syklene må trilles gjennom hele leiligheten er ikke dette en brukbar løsning. Kjellerboden er ikke stor nok til å romme to sykler. Før utskiftingen av det felles nøkkelsystemet var vi stadig utsatt for tyveri her i blokka, og på Facebook meldes det jevnlig om sykkeltyverier i området. Vi mener derfor at det ikke er et alternativ å parkere ute. Vi vet at også andre beboere har tilsvarende

problem og at dette gjør at sykkelturene preges av usikkerheten om man får parkert sykkelen når man kommer hjem.

Styrets innstilling

Det har kommet inn flere saker vedr. elsykkelparkering og går ut på nogen lunde det samme. Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.

a)

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

- For Parkering av elsykler 2
- Mot Parkering av elsykler 2

b)

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

1. 1 a: Styret undersøker mulighetene for å utvide parkeringskapasiteten for sykler. Det bør foreligge en konklusjon senest ved skolestart i år.
2. 1 b: Styret kan alternativt nedsette en arbeidsgruppe som undersøker mulighetene og som leverer forslag til styret innen samme frist.
3. 2: Hvis styret finner at en utvidelse av kapasiteten er mulig utarbeider det en praktisk løsning og retningslinjer for hvordan plassene skal brukes, eventuelt prioriterte brukere.

Vedlegg

2. Skjermbilde 2024-06-03 222219.png
3. Skjermbilde 2024-06-03 222226.png

Sak 10

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Lisbeth Bakken

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Særdeles godt forslag styret stiller seg 100% bak. Styret foreslår at det avsettes et månedlig beløp per eierseksjon som øremerkes dette fondet.

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

- For Vedlikeholdsfond
- Mot Vedlikeholdsfond

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

1. Det settes av 200,- mnd per eierseksjon for vedlikehold
2. Det settes av 400,- mnd per eierseksjon for vedlikehold
3. Det settes av 600,- mnd per eierseksjon for vedlikehold

Sak 11

Levegg veranda H0403 16b

Forslag fremmet av:
Siri Smorr

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Sameiet/årsmøtet har ved flere tidligere årsmøter stemt ned forslag om innglassering av verandaer/balkonger. Det er viktig at dette respekteres. Det er utvilsomt at innglassering av verandaer vil føre til mindre snø/vind på verandaer som igjen vil føre til bedre beskyttelse og mindre vedlikehold på enkelte ting. På en annen side har innglassing også negative sider, og det kan gi fasaden et "negativt" estetisk utseende. Gir man samtykke til en seksjonseier ser styret det vanskelig å kunne nekte andre seksjonseiere samme innglassing. Enkelte vil også kunne hevde at ved å tillate en vegg, så går det mot en sakte innglassering av balkongene. Styret ønsker ikke å rokkere ved tidligere avgjørelser rundt innglassering.

Forslag til vedtak 1

Det tillattes å sette opp en glassvegg mot nord på veranda tilhørende leilighet H403 i 16b

Forslag til vedtak 2

Det tillattes IKKE å sette opp en glassvegg mot nord på veranda tilhørende leilighet H403 i 16b

Vedlegg

4. Siri 1.jpg
5. Siri 2.jpg
6. Siri 3.jpg
7. Siri 4.jpg
8. Siri 5.jpg
9. Siri 6.jpg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Kjølberg	Grefsenkollveien 16 B
Styremedlem	Thomas Reinholt Jensen	Grefsenkollveien 16 A
Styremedlem	Guro Thune Thorshaug	Grefsenkollveien 16 A
Varamedlem	Marit Falck	Grefsenkollveien 16 C
Varamedlem	Kathrine Marie Reksterberg	Grefsenkollveien 16 A

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 Grefsenkollveien 16
Sameiet består av 57 seksjoner.
Sameiet Grefsenkollveien 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998097657, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 75 / 440

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

Sameiet Grefsenkollveien 16 har ingen ansatte.

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

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 89 291 høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er kr 262 946 høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 432 088

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenkollveien 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenkollveien 16 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: IFHE4-VL6QV-V7TEB-SNIW6-DLNJE-M07QN

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IFHE4-VL6QV-V7TEB-SNIW6-DLNJE-M07QN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-14 10:30:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IFHE4-VL6QV-V7TEB-SNIW6-DLNJE-M07QN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Grefsenkollveien 16.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 060 948	2 933 844	3 081 000	3 065 000
Andre inntekter	3	139 343	71 015	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 200 291**	**3 004 859**	**3 111 000**	**3 095 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 024	-6 839	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-109 275	-105 058	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-344	-2 640	0	0
Drift og vedlikehold	8	-583 461	-509 049	-398 000	-257 000
Forsikringer		-190 606	-174 912	-180 000	-209 000
Kommunale avgifter	9	-693 445	-581 755	-541 000	-808 000
Energi/fyring	10	-900 742	-910 449	-1 010 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 696	-288 577	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-388 263	-348 597	-348 910	-367 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 262 546**	**-3 030 566**	**-2 999 600**	**-2 884 100**
DRIFTSRESULTAT		**-62 255**	**-25 706**	**111 400**	**210 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 917	3 783	0	0
Finanskostnader		0	-29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 917**	**3 754**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-48 338**	**-21 952**	**111 400**	**210 900**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-48 338	-21 952		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		554	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 491	36 347
Driftskonto OBOS-banken		146 310	137 295
Sparekonto OBOS-banken		489 413	509 930
SUM OMLØPSMIDLER		**674 768**	**683 572**
SUM EIENDELER		**674 768**	**683 572**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		432 087	480 426
SUM EGENKAPITAL		**432 087**	**480 426**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 045	28 067
Leverandørgjeld		188 635	175 079
Annen kortsiktig gjeld	13	25 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 680**	**203 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**674 768**	**683 572**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Grefsenkollveien 16

Aleksander Kjølberg/s/ Thomas Reinholt Jensen/s/ Guro Thune Thorshaug

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 brøk	1 934 868
Felleskostnader lik	732 564
TV-signaler/Internett	252 396
Garasje	120 408
Ekstra garasjeplass	12 456
Bod	12 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 065 100**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra garasjeplass	-4 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 060 948**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm elbil	104 047
Skade lyktestolpe - refundert fra ASA Protector Forsikring	35 296
SUM ANDRE INNTEKTER	**139 343**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 024.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	**-344**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 168
Drift/vedlikehold VVS	-101 319
Drift/vedlikehold elektro	-21 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 337
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 505
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 840
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 241
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-583 461**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-468 206
Renovasjonsavgift	-225 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-693 445**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-671 939
Andre fyringskostnader	-228 803
SUM ENERGI / FYRING	**-900 742**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-4 605

Driftsmateriell	-518
Lyspærer og sikringer	-35 171
Vaktmestertjenester	-322 629
Andre fremmede tjenester	-12 554
Andre kontorkostnader	-3 959
Telefon/bredbånd	-200
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 228
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-388 263**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 311
Andre renteinntekter	319
SUM FINANSINNTEKTER	**13 917**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning fakturaer fra Schindler AS på grunn av uavklart tvist.	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 000**

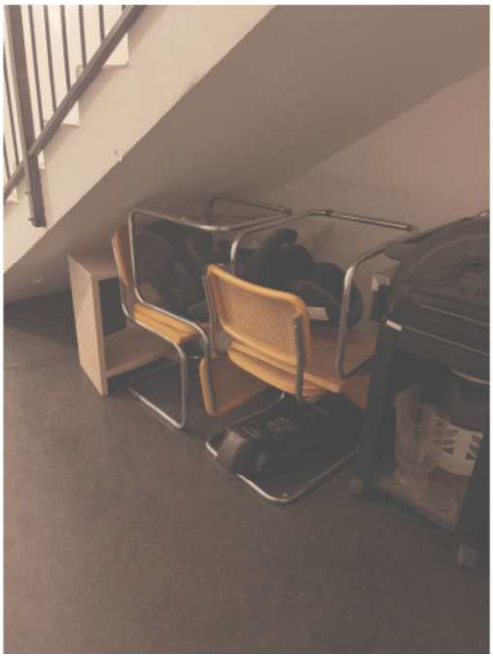
Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606444. 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.

Vedlegg 2 til sak 9. Parkering av elsykler 2





Vedlegg 3 til sak 9. Parkering av elsykler 2







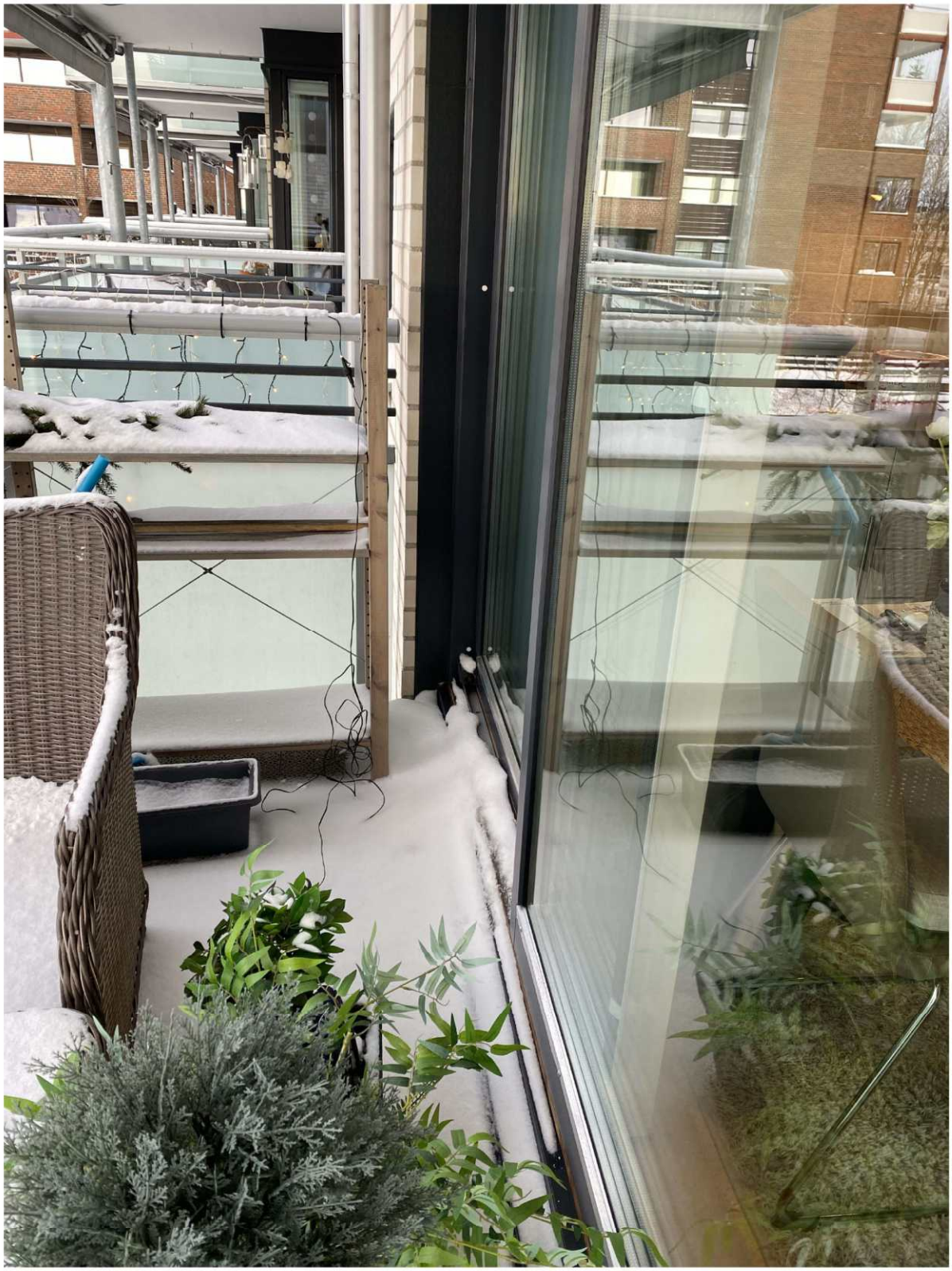
Vedlegg 4 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



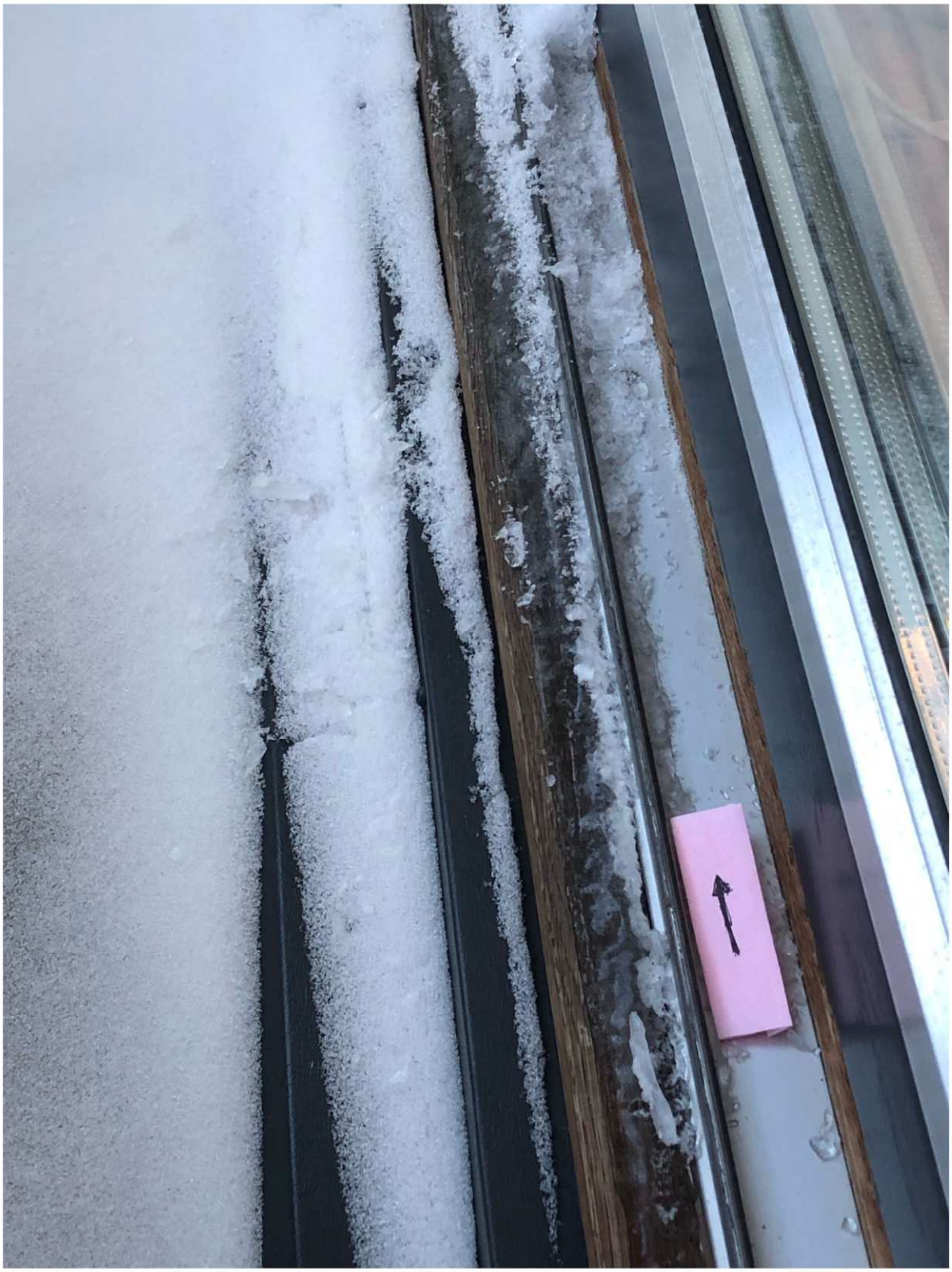
Vedlegg 5 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



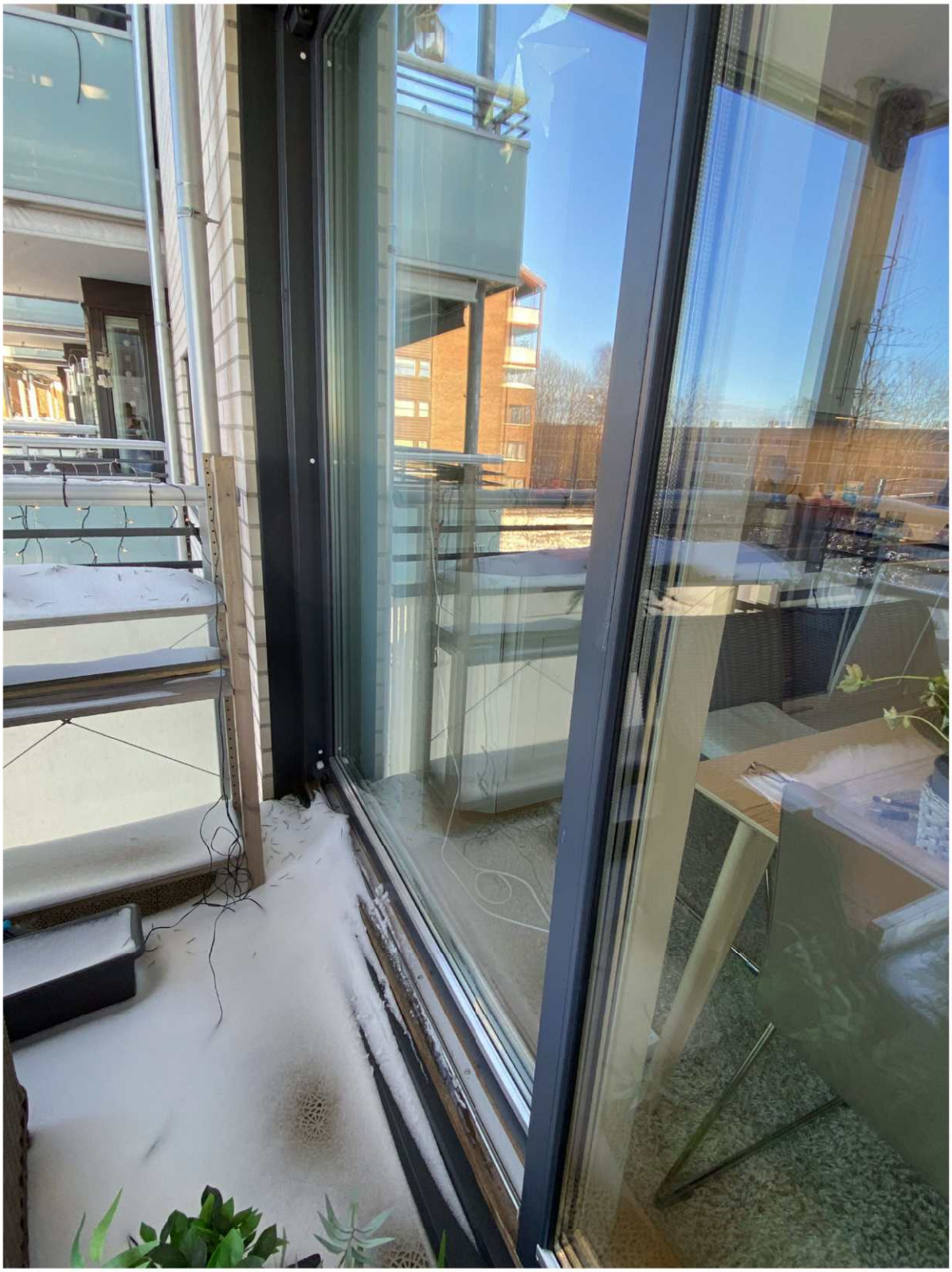
Vedlegg 6 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



Vedlegg 7 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



Vedlegg 8 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



Vedlegg 9 til sak 11. Levegg veranda H0403 16b



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24
Selskapsnummer: 7368 **Selskapsnavn:** Sameiet Grefsenkollveien 16

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grefsenkollveien 16

Organisasjonsnummer: 998097657
Møtet ble avholdt 13. juni kl. 18:00, Samlingsrom Grefsen terrassehus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Alexander Aalvik i Obos er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Maj Oxaal og Kjetil Grytnes foreslått.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 90000
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og 1 styremedlem er på valg. Styremedlem Guro Thune Thorshaug har opprinnelig ett år igjen av sitt verv, men har ytret ønske om å trekke seg grunnet flytting.

Innstilling
Styret foreslår at Guro får fratre og at nytt styremedlem velges.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Kjølberg

Følgende stilte til valg:
Aleksander Kjølberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Henriksen
Pål Olsen

Følgende stilte til valg:
Eivind Henriksen
Pål Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Falck
Kathrine Marie Reksterberg

Følgende stilte til valg:
Marit Falck
Kathrine Marie Reksterberg

8. Parkering av elsykler 1

Fremmet av: Maj Oxaal

Det begynner å bli mange el-sykler i sameiet. Disse er

*Tunge

*Høyere (og ofte bredere) enn vanlige sykler

*Dyre

*Eies oftere av folk som er eldre/pensjonister.

Selv har jeg måttet sette min el-sykkel i min egen, allerede ganske fulle, bod og må buksere den gjennom sykkelboden, ned noen trinn, og gjennom nok en dør. Det er ikke aktuelt å ta den med opp til leiligheten/verandaen.

Har diskutert dette med flere av de andre el-syklistene i sameiet.

Bodene ved inngangspartiet er primært tiltenkt barnevogner. I oppgang C står det for tiden treningsapparater (midlertidig ?) i den innerste av disse bodene, mens det i den ytterste står 1 barnevogn og flere barnesykler og en del andre ting som ligger hulter til bulter på gulvet.

Foreslår derfor følgende:

*Styret innhenter oversikt over antall el-sykler i sameiet. Det bør tas høyde for at det blir flere el-sykler fremover.

*El-syklene skal primært bruke plassene midten i sykkelboden der det ikke er stativer i 2 høyder.

*De som ikke får plass der får tildelt plasser av styret i bodene ved inngangspartiet, 3-5 plasser per oppgang. Kun de som får tildelt disse plassene kan sette sine sykler der.

*Det vil da fortsatt være plass til barnevogner.

*Barnesykler plasseres i sykkelboden (i stativ) og/eller i private boder.

Styrets innstilling
Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.

> Forslag til vedtak:
> Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.
> ✓ Vedtatt.

9. Parkering av elsykler 2

Fremmet av: Christin og Jan-Robert Lund

Sykkelparkering Med årene har det blitt flere som sykler og det er blitt mer vanlig meg el-sykler, kanskje særlig blant oss eldre? Disse er tunge og det er flere av oss som er avhengige av å sette dem fra oss på gulvet fordi vi ikke klarer å løfte dem opp i «2.-etasje». Det kan selvsagt også være andre årsaker/ tilstander/sykdom enn alder som gjør det vanskelig/umulig å løfte syklene til «2.-etasje.» Det er nok også vanligere at vi eldre har litt høyere styre på sykkelen som gjør det umulig å parkere på gulvnivå der det er stativ med etasje over. Vi har vært innom andre fellesrom for å se på muligheten til å bruke noe av arealet i disse. Vi vet at disse i utgangspunktet er ment til andre formål, men vi mener at det, 13 år etter innflytting, må være anledning til å vurdere om det kan/bør gjøres endringer (jf endring i sykkelpark / alderssammensetning). Etter vårt skjønn

kan noen andre fellesarealer utnyttes bedre enn i dag (se vedlagte bilder). Ved f.eks å montere fester slik at syklene kan parkeres opp langs veggene, vil de ikke oppta mye gulvareal. Ved å utnytte dette godt mener vi at parkeringskapasiteten kan utvides. Andre muligheter: I A-oppgangen har det i over et år vært plassert møbler under trappa i underetasjen. Nå har det i tillegg kommet en grill med utstyr der. På disse stedene vil det kunne være plass til et par sykler i hver oppgang. Det kan nevnes at vi i hele fjor måtte ta med syklene opp i leiligheten for å i dette hele tatt få brukt dem. Det er selvsagt veldig uhensiktsmessig. Verandaen kunne vært en mulighet for plassering, men siden det forutsetter at syklene må trilles gjennom hele leiligheten er ikke dette en brukbar løsning. Kjellerboden er ikke stor nok til å romme to sykler. Før utskiftingen av det felles nøkkelsystemet var vi stadig utsatt for tyveri her i blokka, og på Facebook meldes det jevnlig om sykkeltyverier i området. Vi mener derfor at det ikke er et alternativ å parkere ute. Vi vet at også andre beboere har tilsvarende problem og at dette gjør at sykkelturene preges av usikkerheten om man får parkert sykkelen når man kommer hjem.

Styrets innstilling
Det har kommet inn flere saker vedr. elsykkelparkering og går ut på nogen lunde det samme. Styret igangsetter arbeid med å forbedre mulighetene for elsykkelparkering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1 a: Styret undersøker mulighetene for å utvide parkeringskapasiteten for sykler. Det bør foreligge en konklusjon senest ved skolestart i år.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
1 b: Styret kan alternativt nedsette en arbeidsgruppe som undersøker mulighetene og som leverer forslag til styret innen samme frist.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
2: Hvis styret finner at en utvidelse av kapasiteten er mulig utarbeider det en praktisk løsning og retningslinjer for hvordan plassene skal brukes, eventuelt prioriterte brukere.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:
Det stemmes for parkering av elsykler og styret undersøker dette videre for å finne en god løsning.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Lisbeth Bakken

Styrets innstilling
Særdeles godt forslag styret stiller seg 100% bak. Styret foreslår at det avsettes et månedlig beløp per eierseksjon som øremerkes dette fondet.

✗ Ikke vedtatt.

De fremmøtte mente det var et bra forslag, men at følgende bør utredes videre av det nye styret og Obos:

1 - om det skal hete vedlikeholdsfond eller - konto.

2 - om innbetaling til denne ordningen skal belastes alle enheter likt/flatt eller etter sameierbrøken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det settes av 200,- mnd per eierseksjon for vedlikehold

Forslag til vedtak 2:
Det settes av 400,- mnd per eierseksjon for vedlikehold

Forslag til vedtak 3:
Det settes av 600,- mnd per eierseksjon for vedlikehold

11. Levegg veranda H0403 16b

Fremmet av: Siri Smorr

Styrets innstilling
Sameiet/årsmøtet har ved flere tidligere årsmøter stemt ned forslag om innglassering av verandaer/balkonger. Det er viktig at dette respekteres. Det er utvilsomt at innglassering av verandaer vil føre til mindre snø/vind på verandaer som igjen vil føre til bedre beskyttelse og mindre vedlikehold på enkelte ting. På en annen side har innglassing også negative sider, og det kan gi fasaden et "negativt" estetisk utseende. Gir man samtykke til en seksjonseier ser styret det vanskelig å kunne nekte andre seksjonseiere samme innglassing. Enkelte vil også kunne hevde at ved å tillate en vegg, så går det mot en sakte innglassering av balkongene. Styret ønsker ikke å rokkere ved tidligere avgjørelser rundt innglassering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det tillattes å sette opp en glassvegg mot nord på veranda tilhørende leilighet H403 i 16b

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Det tillattes IKKE å sette opp en glassvegg mot nord på veranda tilhørende leilighet H403 i 16b

✗ Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av:
Maj Oxaal /s/
Kjetil Grytnes /s/
Alexander Aalvik /s/

VEDTEKTER
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

Vedtatt i årsmøte 13. mars 2019
i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Grefsenkollveien 16, heretter kalt G16, og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 440 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 2.11.2011.

Sameiet består av 57 boligseksjoner. Eierbrøkene for boligseksjonene er beregnet ut fra brutto areal for seksjonenes hoveddel. Sameiets formål er å administrere og ivareta sameiernes felles interesser med drift og vedlikehold av sameiets bygninger og fellesanlegg av enhver art gjennom de fastsatte vedtekter. I tillegg ivaretas sameiets interesser overfor myndigheter og andre.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader ved eiendommen er kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like

store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte sameier betaler et tillegg i fellesutgiftene per disponibel parkeringsplass. Den enkelte sameier betaler for strøm fra stikkontakter montert i bod i fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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 og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende
k) gasspeis

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når

skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Sameieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Hver sameier kan møte ved fullmektig. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

Retningslinjer for søknad om å få tildelt bruksrett til tilpasset parkeringsplass

Det vises til sameiets vedtekter § 2 *Disposisjonsretten over seksjonene*, punkt. 2.5 *Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*:

«Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.»

Det presiseres at det er tale om en bruksrett ikke overdragelse av eiendomsrett.

For å få bruksrett til tilrettelagt parkeringsplass, må beboer kunne dokumentere behovet.

Beboer må sende oppdatert dokumentasjon i god tid før utløp av gyldighet av innsendt dokumentasjon dersom uføret vedvarer.

Styret fatter vedtak om plassbytte på styremøte.

Beboer som mister bruksrett til sin plass har ikke mulighet til å påklage vedtaket.

Beboer som mister bruksrett til sin plass skal få minst mulig ulempe med byttet. Byttet skal skje slik at beboer ikke må gå vesentlig lengre for å komme til sin parkeringsplass.

Vedtatt av styret, 14.2.2019

ORDENSREGLER
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

Vedtatt i årsmøte 13. mars 2019

Husordensregler er underlagt vedtektene til G16

Generelt om husordensregler og vedtekter

Sameierne skal ha rett til normal livsutfoldelse i sine boliger og på sameiets fellesarealer. Samtidig skal øvrige sameiere ikke sjeneres eller bli fratatt den enkeltes glede ved å bo i sameiet. For å oppnå dette, plikter sameierne å følge ordensreglene, og de er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Meldinger fra og til styret

Skriftlige meldinger via oppslag eller mail fra styret til beboerne om husorden er å betrakte som midlertidige ordensregler. Instrukser gitt av vaktmester på oppslagstavlene i oppgangene A, B og C ihht. vedtekter og ordensregler, skal følges av alle beboerne og dem som gis adgang til G16. Henvendelser til styret om ordensregler eller vedtekter bør fortrinnsvis skje skriftlig.

Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden utenfor leilighetene og på alle fellesområder. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00, samt søndager og helligdager, må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Bruk musikkanlegg slik at naboene ikke forstyrres. Hamring, boring, etc. som skaper støy skal avsluttes til kl.21.00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl.10.00 og 18.00. På søndager og helligdager skal denne type arbeid unngås.

Adgang til G16 og låsing av dører

Uvedkommende må ikke slippes inn i oppgangene/garasjeanlegget. Enhver som kommer eller forlater fellesområder med låsbar dør, må påse at lys slukkes og dørene låses. Vær spesielt oppmerksom på å låse felles sykkelbod. Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i bodområder eller parkeringanlegget forbudt.

Fellesområdene og felles bodrom

Av hensyn til brannsikkerhet, renholdet og generell adkomst skal gangene og garasjen ikke benyttes til privat oppbevaring. Sykler, barnevogner etc. skal settes på anvist plass. Smørerommet i A skal holdes ryddig. All boss skal feies opp etter bruk og eget utstyr skal tas med av eier etter bruk. Store boder i oppgangene A og C skal kun benyttes til det formål de er beregnet for. Hjelp til med å holde fellesområdene fri for søppel.

Røyking

Unngå røyking som er til sjenanse for de andre beboerne. Det skal ikke røykes i felles inne- og utearealer, inklusiv garasjen. Sigarettsneiper og lignende skal ikke kastes på fellesområdene.

ORDENSREGLER
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

Fasade og balkonger
Styrets godkjennelse skal innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og vedkomme seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Unngå å henge ting på utsiden av balkongen/kanten. Lufting/tørking av tøy etc. må skje inne på den enkelte beboeres balkong. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler fra balkonger eller vinduer eller på sameiets uteområder. Det er forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l.

Garasjeanlegget
Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, bruk av horn osv. må unngås. Egen garasjeplass skal benyttes for hjulgående innretninger og må holdes ryddig.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere. Lufting av dyr må skje under full kontroll av eier og holdes i bånd på sameiets fellesarealer. Dyreekskrementer må fjernes. Hundeeier bør tilstrebe at hunden ikke urinerer på sameiets fellesområder. Følg Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

Gangveien
Gangveien er regulert for gående og syklende. Kjøring på gangveien skal derfor kun tillates til helt nødvendig kjøring, som transport av syke/funksjonshemmede. Biltransport skjer til kanten av betongdekket. Mopeder/motorsykler trilles til og fra asfaltkanten.

Søppel
Bare sortert husholdningsavfall skal kastes i sameiets søppelkasser. Bruk egne poser til matavfall og plast, som deles ut av matvarebutikkene. Glass og metall skal i egne avfallscontainere, satt ut av kommunen. Bruk gjenbruksstasjonen når du har mye avfall eller spesialavfall.

Skader eller risiko for skader
Seksjonseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin seksjon. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin seksjon til, kan sameiet kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

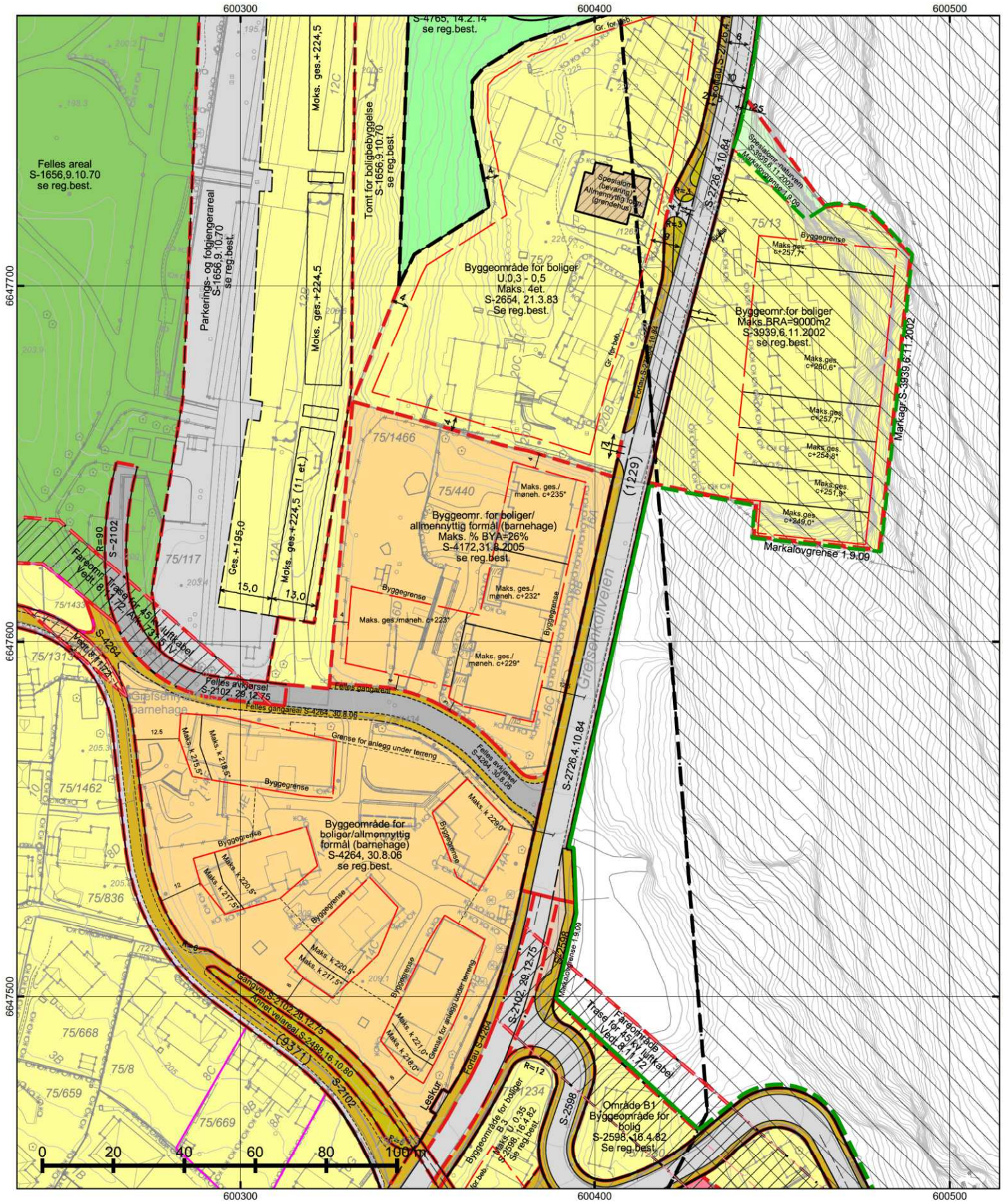
Reguleringskart

– 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: 135273/ 86499691
Deres ref.: 40114/ WM120 3000045 3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/440

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: 07.10.2024
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: 135273/ 86499691
Deres ref.: 40114/ WM120 3000045 3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/440

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg

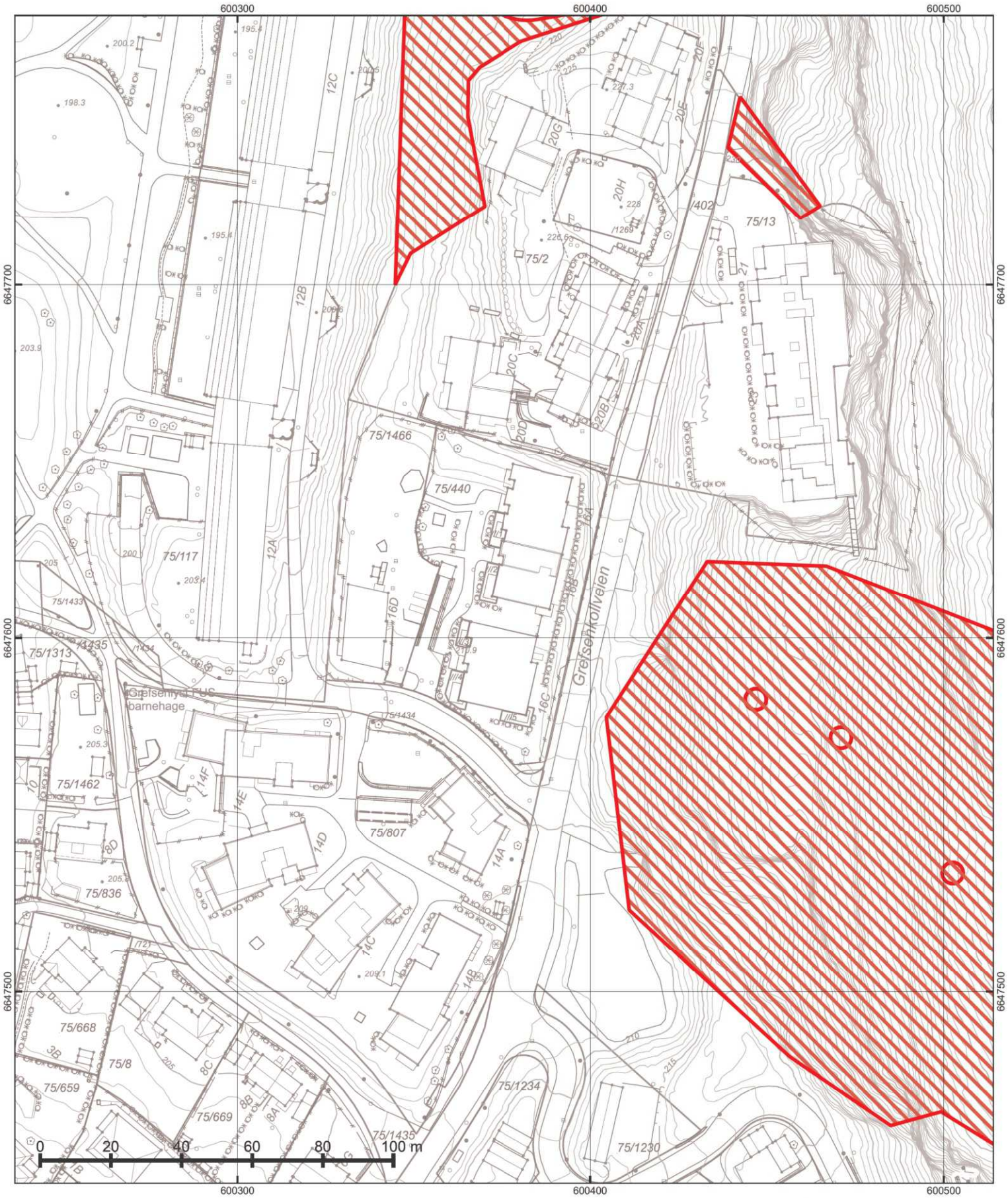
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 962 - Regulert skoggrense
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

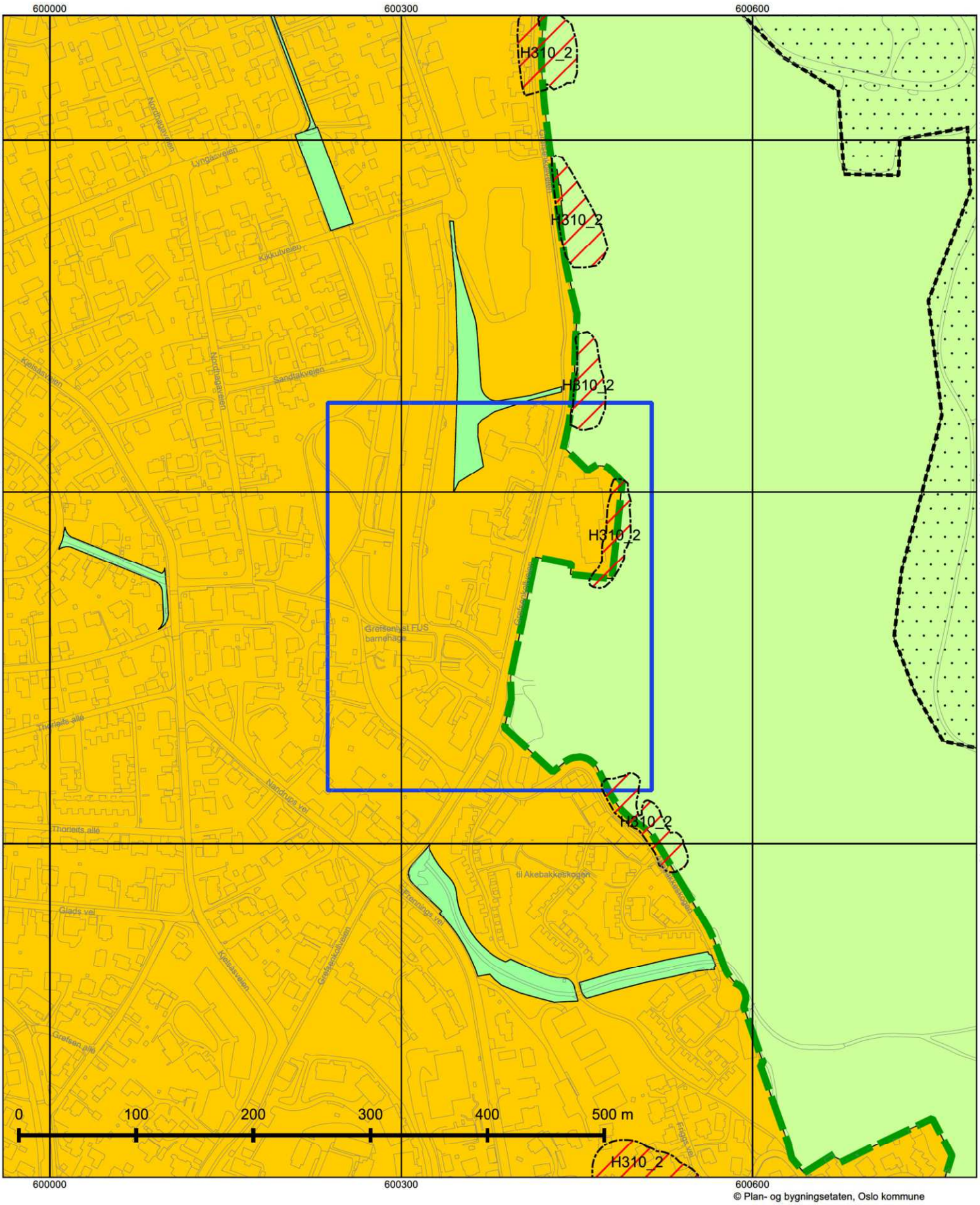
Dato: 07.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 135273/ 86499691
Deres ref.: 40114/ WM120 3000045 3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/440

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: 07.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135273/86499691
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-4172

Grefsenkollveien 16. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr.75 bnr. 440, 1431 og del av 1434. Fra spesialomr.-kom.teknisk virksomhet til boliger/allmennyttig formål (barnehage)

Vedtaksdato: 31.08.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200202031
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200202031

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 16, GNR, 75 BNR. 440, 1431 OG DELER AV 1434

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. VEP-200202031 og datert 03.02.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Spesialområde - kommunalteknisk virksomhet (felles distriktssentral for de tekniske etater)
- Fellesområde - felles avkjørsel og felles gangareal

§ 3. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og angitte høyder som vist på plankartet.
Maksimalt bebygd areal for planområdet kan være 26 % BYA. I første etasje tillates etablert barnehage.
Eventuell nettstasjon, overdekning av sykkelparkering og avfallsbeholdere kan tillates plassert utenfor byggegrenser. Disse anleggene skal ha en åpen karakter og tilpasses bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.
Oppbygg for heis og trappehus kan bygges opp inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde. Ved slike oppbygg skal disse innlemmes i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske løsning.
Bebyggelsen skal ha en minimum 8 m bred åpning fra Grefsenkollveien og fra felles avkjørsel inn til områdets felles uteareal. Åpningen kan forskyves, men ingen fasade skal være lengre enn 45m langs Grefsenkollveien og 25 m langs felles avkjørsel.
Ny bebyggelse skal ved sprang og forskyvninger i volumoppbygging tilpasses eksisterende nabobebyggelse i skala.

§ 4. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
Minst 80 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse. Parkeringsanlegg under terreng skal ligge innenfor byggegrenser angitt på plankart.

§ 5. Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50 m2 for boenhet inntil 100 m2 BRA i størrelse og minimum 100 m2 for boenhet større enn 100 m2 BRA. 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.
Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling samt areal brattere enn 1:3 medtas ikke i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for hele tomten. Planen skal vise opparbeidelse av tomten med terrengbehandling, beplantning, avkjørsler, kjøreveier, parkering på bakken for biler og sykler, gangarealer, uteoppholdsareal for barnehage, lekearealer og plassering av avfallsbeholdere og eventuell nettstasjon.

§ 7. Fellesområde; felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for gnr.: 75 og bnr.: 117, 440 og 1431 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 8. Fellesområde; felles gangareal
Felles gangareal skal være felles for gnr.: 75 og bnr.: 117, 440 og 1431 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9. Spesialområde; tomt for kommunalteknisk virksomhet
Arealet tillegges tilgrensende spesialområde sør for planområdet. Reguleringsbestemmelser for tilliggende spesialområde gjøres gjeldende.

§ 10. Rekkefølgebestemmelse
Felles avkjørsel og uteareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for byggeområde gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 16A

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512211
8526498

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 440

Vi viser til bestilling av 20250515 for GREFSENKOLLVEIEN 16A.

GNR. 75 BNR. 440

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.2011.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3706.2 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

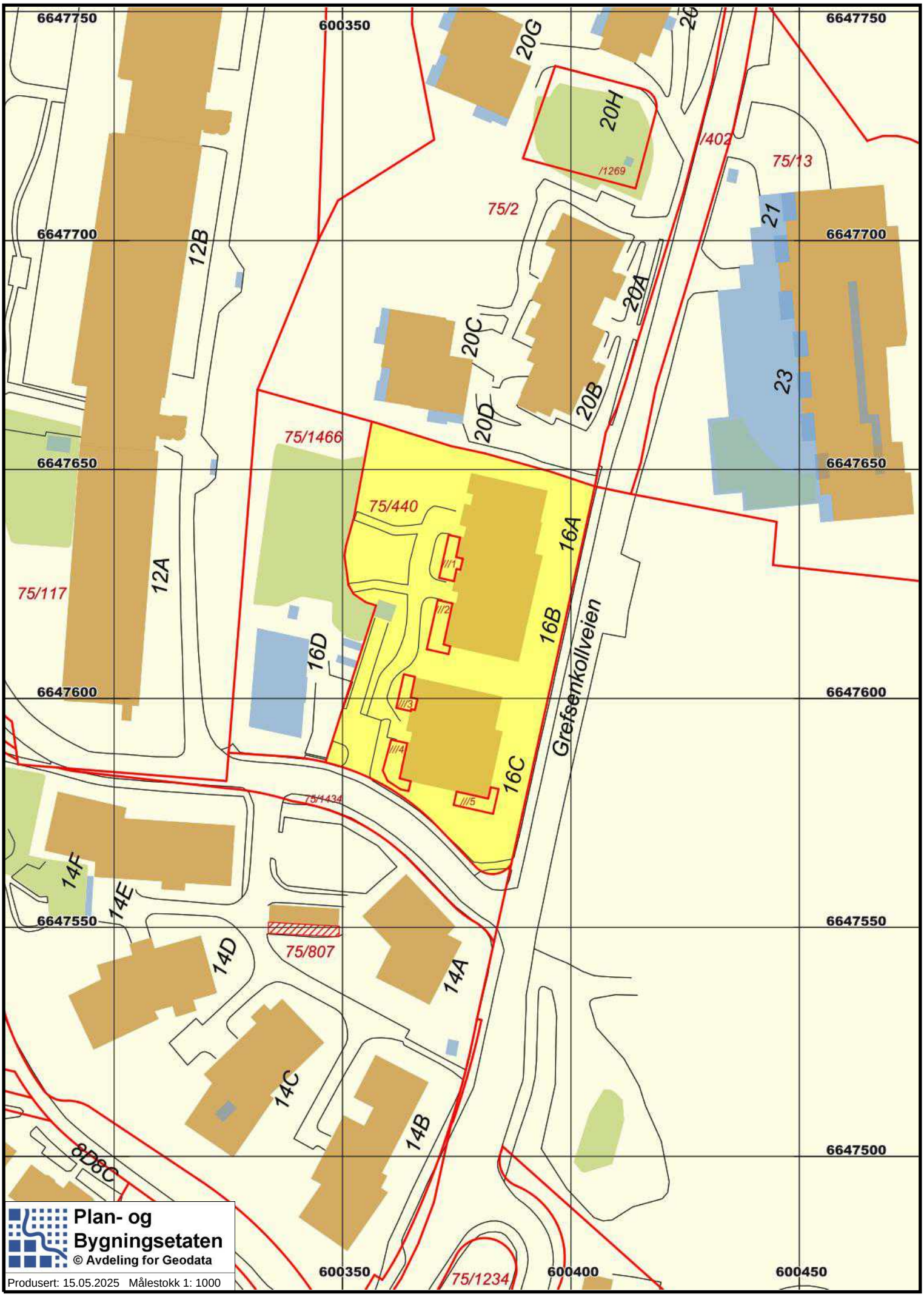
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6647750
600350
6647700
6647650
6647600
6647550
6647500
600400
600450
75/2
75/13
75/1466
75/440
75/117
75/1269
75/1434
75/807
75/1234
/402
20G
20H
20A
20B
20C
20D
21
23
12A
12B
16A
16B
16C
16D
14A
14B
14C
14D
14E
14F
8D8C
Grefsenkollveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 08.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200900233-89 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erlend Løvøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 16 A-C	Eiendom:	75/440/0/0
Tiltakshaver:	Grefsenkollveien 16 KS c/o AF Gruppen Norge AS	Adresse:	PB 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 16 A-C

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.

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

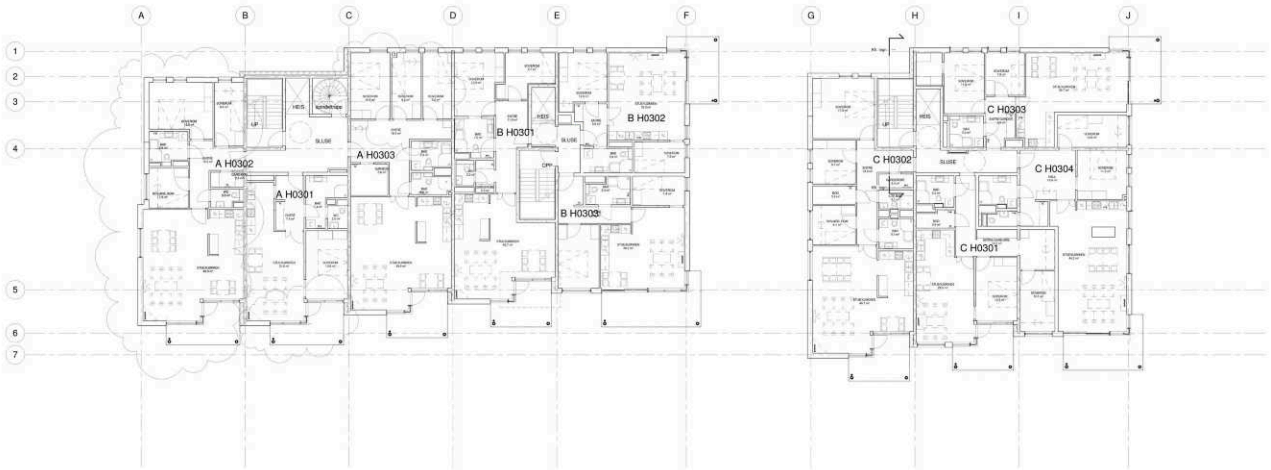
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2012 av:

Erlend Løvøy - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Grefsenkollveien 16 KS c/o AF Gruppen Norge AS, PB 6272 Etterstad, 0603 OSLO,
EspenFriis.Jorgensen@afgruppen.no

vedlegg E-5



-A11.0.03

REV	DATO	REV. TEXT	DIGH	KNTR
B	06.12.13	ENDRINGSMELDING (JUSTERT ETTER ...)	HW	BS
A	23.09.13	ENDRINGSMELDING	HW	BS

RAMMESØKNAD

usbl

Arcasa arkitekter AS

GREFSENKOLLVEIEN 16
PLAN 3.ETG.

1079	21.01.2009 1 : 100	TSW	PB

-A11.0.03 B

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 440 Fnr.: Snr.: 15

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 16 A
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.05.2025 kl. 21.00

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

2019/1292515-1/200 31.10.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 570 000 Omsetningstype: Opphør av samboerskap REKSTERBERG KATHRINE MARIE F.NR: 151178 35690

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.

2024/1875829-1/200
29.08.2024 13:49

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
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:

1927/920562-1/105 02.12.1927 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440

1954/7238-1/105 04.06.1954 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: 440

1954/12581-1/105 05.10.1954 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440

1965/17911-1/105 16.12.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
ANG HVILE/KONTORBRAKKE

	Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440
2006/601271-1/200 04.12.2006	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 Bestemmelse om vann og kloakkledning fra Oslo kommune org.nr. 958935420 NCC Bolig AS org.nr.980390020 og Vann-og avløpsetaten i Oslo. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440
2007/673044-2/200 24.08.2007	BESTEMMELSE OM GJERDE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440
2007/673044-3/200 24.08.2007	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440
2013/1077046-1/200 11.12.2013	BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 75 BNR: 1466
Sletting eller endring kan ikke skje
uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

2011/948936-1/200 16.11.2011 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/5533

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

Servitutter:

2013/1077046-3/200 11.12.2013 BESTEMMELSE OM
PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 1466
Utenom barnehagens åpningstider
Sletting eller endring kan ikke skje
uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2013/1077046-4/200 11.12.2013 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 1466
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold og
reparasjonsarbeid
Sletting eller endring kan ikke skje
uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2013/1077046-2/200
11.12.2013

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 1466
Utenom barnehagens åpningstider
Sletting eller endring kan ikke skje
uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-20-0216 (Håkon Bjerke Thronæs)
Vår referanse: 2390937/14630607
Bestilling: C3 2021-01-26 (7) 36

Dato
26.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
948936	200	16.11.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Statens Kartverk
Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Løpenummer for forretning: 601163360
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
938333572	AF GRUPPEN NORGE AS		Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	440

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	440	0	1	101 / 5533	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	440	0	2	99 / 5533	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	440	0	3	100 / 5533	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	440	0	4	111 / 5533	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	440	0	5	71 / 5533	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	440	0	6	100 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	7	100 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	8	99 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	9	115 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	10	84 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	11	95 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	12	75 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	13	107 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	14	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	15	120 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	16	92 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	17	68 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	18	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	19	115 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 948936 Tinglyst: 16.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	440	0	20	84 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	21	96 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	22	75 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	23	107 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	24	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	25	120 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	26	92 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	27	68 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	28	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	29	115 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	30	84 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	31	96 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	32	75 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	33	107 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	34	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	35	120 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	36	92 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	37	137 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	38	115 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	39	84 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	40	96 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	41	75 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	42	107 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	43	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	44	120 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	45	92 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	46	137 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	47	115 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	48	84 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	49	96 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	50	75 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	51	107 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	52	66 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	440	0	53	120 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	54	92 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	55	137 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	56	111 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	440	0	57	188 / 5533	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

11.11.2011
Renate Johnsen

STATENS KARTVERK

Returneres til:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	75	440		

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
938 333 572	AF Gruppen Norge AS	1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 9/8-2011

SLATENS KARTVERK

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	101	BG	25	B	120	B	49	B	96	B								
2	B	99	BG	26	B	92	B	50	B	75	B								
3	B	100	BG	27	B	68	B	51	B	107	B								
4	B	111	BG	28	B	66	B	52	B	66	B								
5	B	71	BG	29	B	115	B	53	B	120	B								
6	B	100	B	30	B	84	B	54	B	92	B								
7	B	100	B	31	B	96	B	55	B	137	B								
8	B	99	B	32	B	75	B	56	B	111	B								
9	B	115	B	33	B	107	B	57	B	188	B								
10	B	84	B	34	B	66	B												
11	B	95	B	35	B	120	B												
12	B	75	B	36	B	92	B												
13	B	107	B	37	B	137	B												
14	B	66	B	38	B	115	B												
15	B	120	B	39	B	84	B												
16	B	92	B	40	B	96	B												
17	B	68	B	41	B	75	B												
18	B	66	B	42	B	107	B												
19	B	115	B	43	B	66	B												
20	B	84	B	44	B	120	B												
21	B	96	B	45	B	92	B												
22	B	75	B	46	B	137	B												
23	B	107	B	47	B	115	B												
24	B	66	B	48	B	84	B												

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: ~~5540~~ 5533 = nevner: ~~5540~~ 5533

Rettet opp etter avtale med Espen Friis Jørgensen 9/6. 2011 Kjetil Strømsæk

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
24.05.11	Rune Kvalsvik Espen Friis Jørgensen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder plantagt 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 eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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 (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Oslo 24.05.2011	Rune Kjeldstad Espen Friis Jørgensen ihht fullmakter.	RUNE KJELDSTAD ESPEN FRIIS JØRGENSEN STATENS KARTVERK

Rettet opp etter avtale med Espen Friis Jørgensen 9/8.2011

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
75	440		1-57

Oslo **kommune**

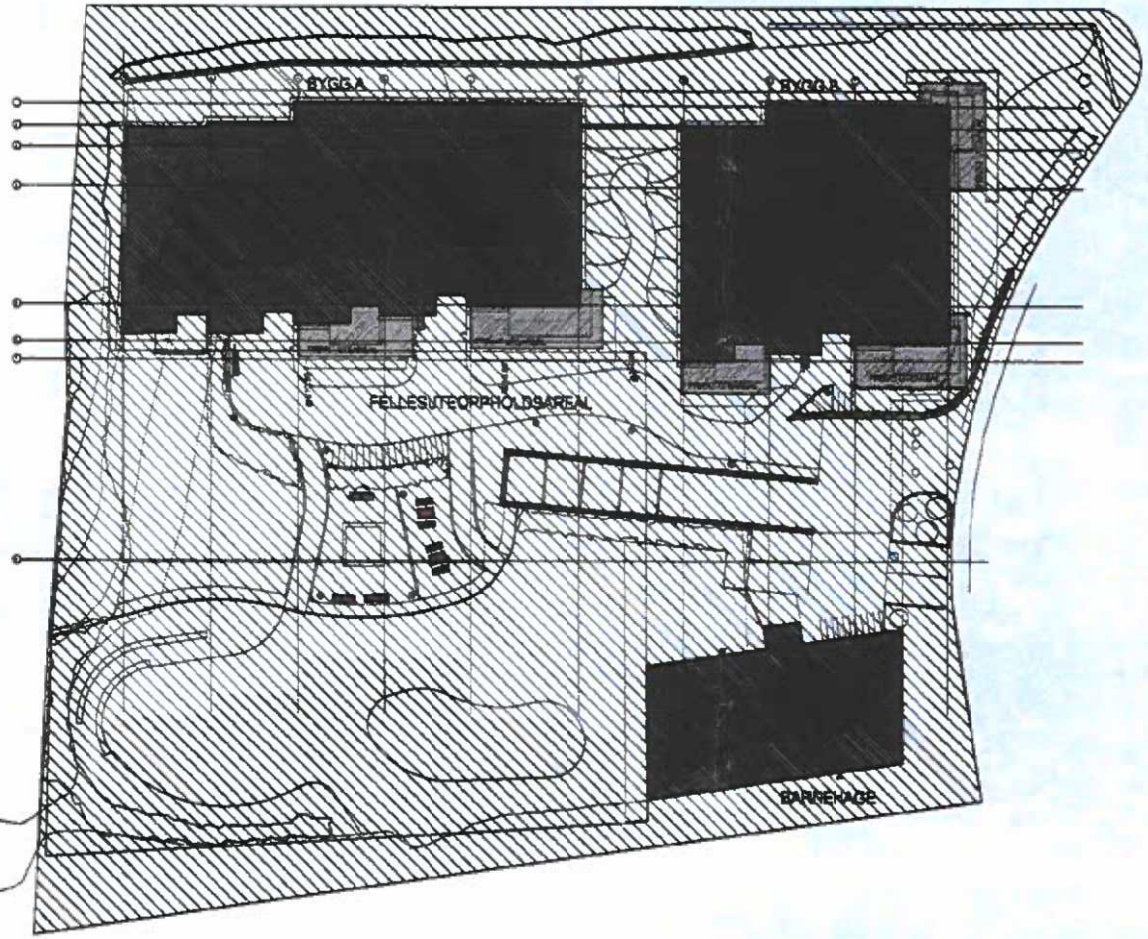
Sted og dato	Stempel og underskrift
21.10.2011 Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

STATENS KARTVERK

Dato	Partenes underskrift
24.05.11	Rune Kvidahl Espen Friis Jørgensen



PRIVAT UTEAREAL

FELLESUTEOPPHOLDSAREAL

VEDLEGG 1 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	A	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW

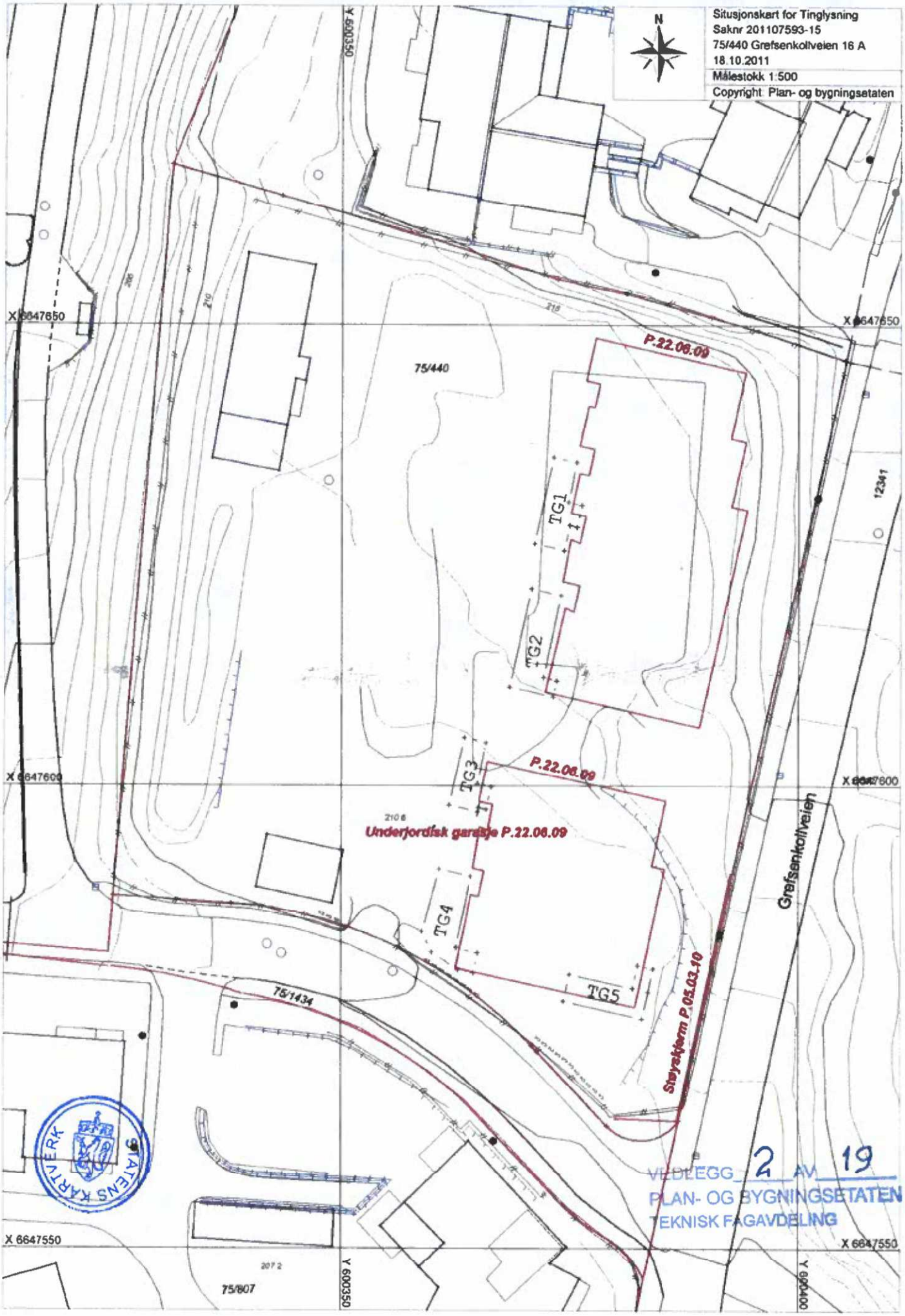
GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

usbl

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 33 C II
0459 OSLO
TLF 22717070 - FAX: 22717080

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
SEKSJONERING UTOMHUSAREAL
X16

PROSJEKTNR:	DATO:	TEGN./KONTR:	MÅLESTOKK.:	SIDENUMMER
1579	04.05.11	BS/HW	1:400	16 AV 16

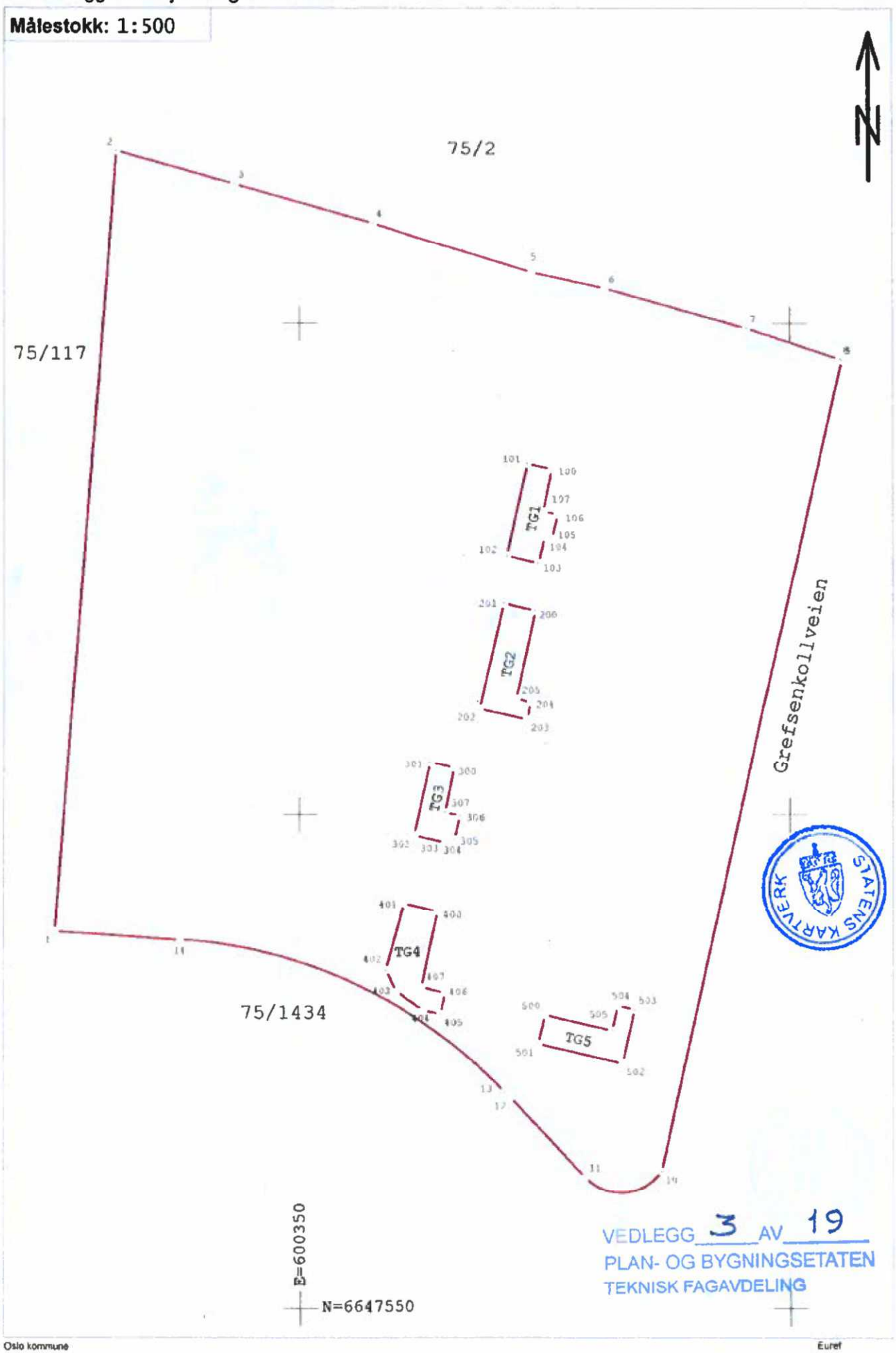

Situsjonskart for Tinglysning
Saknr 201107593-15
75/440 Grefsenkollveien 16 A
18.10.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten
N
X 6647650
X 6647600
X 6647550
Y 600350
Y 600400
75/440
75/1434
75/807
P.22.06.09
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
Underjordisk garasje P.22.06.09
Støyskjerm P.05.03.10
Grefsenkollveien
12341
STATENS KARTVERK
VEDLEGG 2 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 75 Bnr.: 440
Adr.: Grefsenkollveien 16 A
Saksnr.: 201107593-14 04.10.2011

Målestokk: 1:500



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 3 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Euref

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	6647588.14	600325.08	79.55	
2	6647667.44	600331.40	12.50	
3	6647664.08	600343.44	14.57	
4	6647660.16	600357.47	16.96	
5	6647655.13	600373.67	7.68	
6	6647653.51	600381.18	15.02	
7	6647649.50	600395.65	9.88	
8	6647646.38	600405.02	0.21	
9	6647646.31	600405.22	84.45	
10	6647563.86	600386.94	9.00	5.00
11	6647563.26	600379.13	11.10	
12	6647571.29	600371.47	0.87	
13	6647571.92	600370.87	37.20	50.00
14	6647587.31	600337.94	12.89	
103	6647625.61	600374.38	3.30	
102	6647626.33	600371.16	9.61	
101	6647635.71	600373.26	2.55	
100	6647635.15	600375.74	4.39	
107	6647630.85	600374.86	1.52	
106	6647630.52	600376.34	2.47	
105	6647628.11	600375.78	0.82	
104	6647628.29	600374.98	2.75	
202	6647610.75	600368.44	11.01	
201	6647621.49	600370.84	3.30	
200	6647620.77	600374.06	9.19	
205	6647611.79	600372.13	1.51	
204	6647611.39	600373.58	1.75	
203	6647609.68	600373.20	4.88	
302	6647597.93	600361.77	7.53	
301	6647605.28	600363.42	2.50	
300	6647604.73	600365.86	4.60	
307	6647600.23	600364.93	1.52	
306	6647599.90	600366.42	2.47	
305	6647597.49	600365.85	0.83	
304	6647597.67	600365.04	0.46	
303	6647597.22	600364.94	3.25	
403	6647582.03	600359.85	2.45	
402	6647584.24	600358.81	7.01	
401	6647591.00	600360.65	3.58	
400	6647590.22	600364.15	7.86	
407	6647582.53	600362.50	2.51	
406	6647581.91	600364.93	2.20	
405	6647579.77	600364.45	1.80	
404	6647580.16	600362.69	3.40	
500	6647579.66	600374.99	7.09	
505	6647578.11	600381.90	2.55	
504	6647580.60	600382.46	1.75	
503	6647580.22	600384.17	5.55	
502	6647574.80	600382.95	8.83	
501	6647576.74	600374.33	3.00	

75/440

TG1

TG2

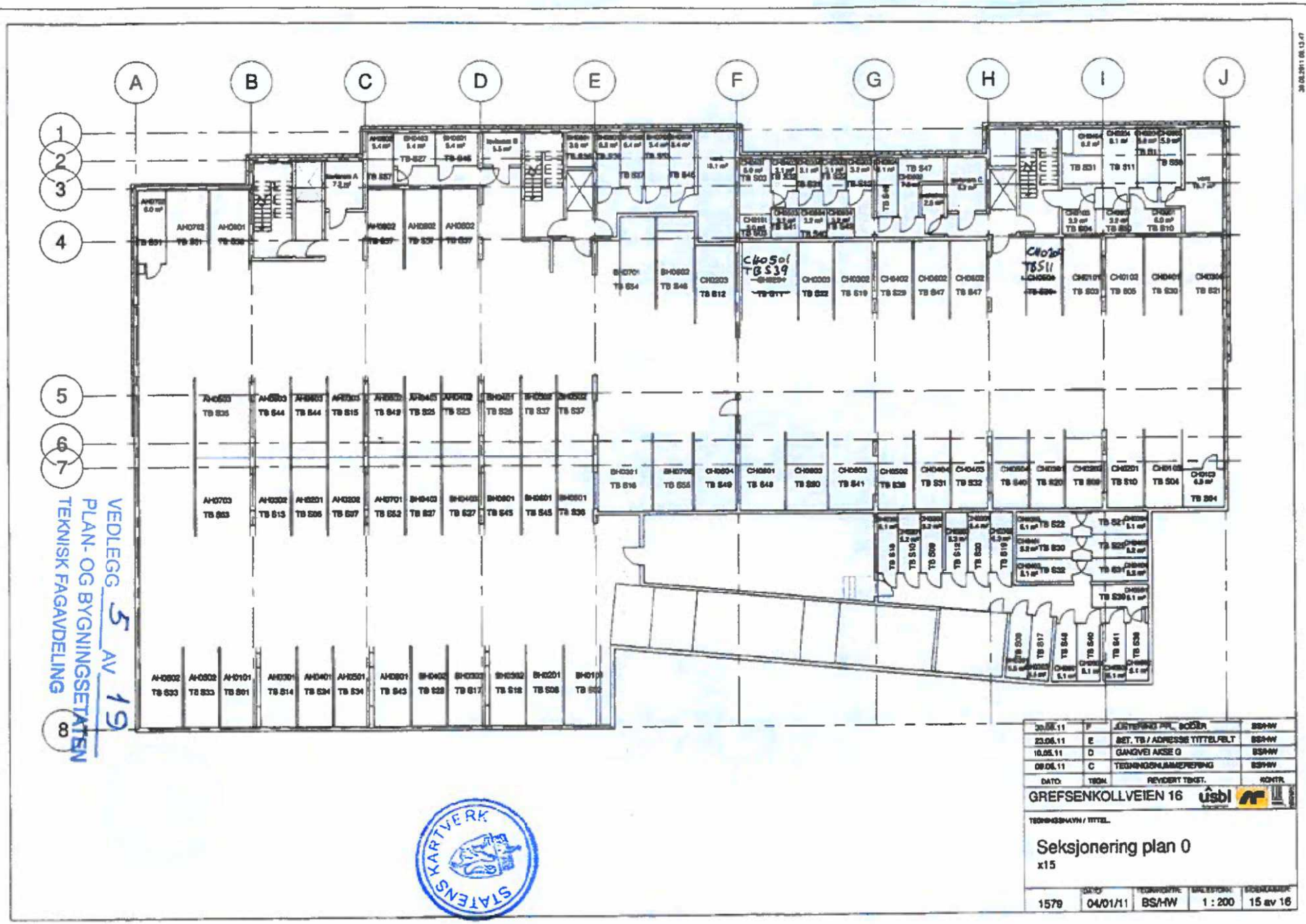
TG3

TG4

TG5

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 4 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS

DATO:	SIGN.	REVIDERT TEKST.	KONTR.
30.06.11	F	JUSTERING PR. BOEIER	BS/HW
23.06.11	E	BET. TB / ADRESSE TITTEL/BLT	BS/HW
10.05.11	D	GANGVEI AKSE G	BS/HW
09.05.11	C	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW

GREFSENKOLLVEIEN 16 usbl

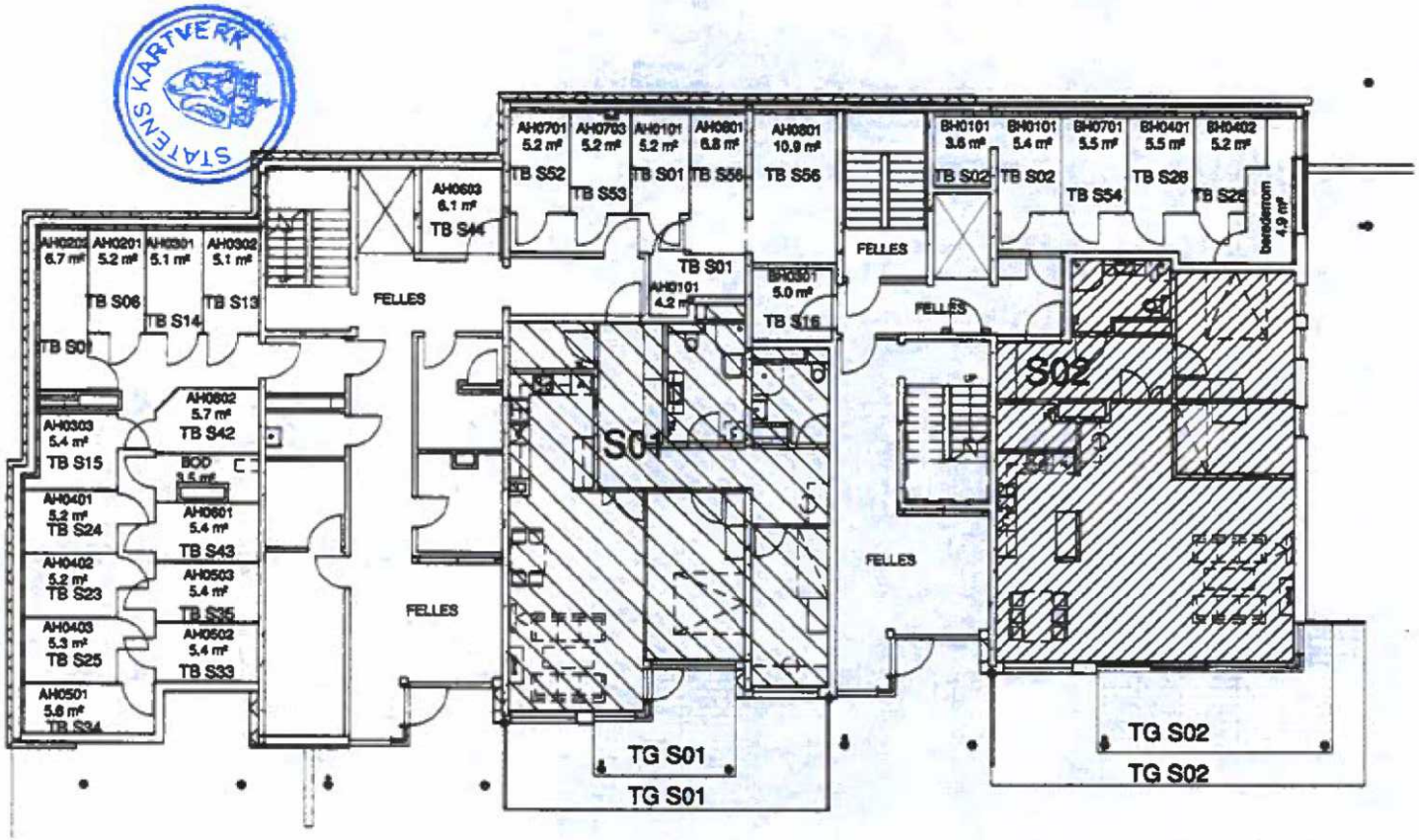
TEGNINGSNAVN / TITTEL

Seksjonering plan 0

x15

1579	04/01/11	BS/HW	1 : 200	15 av 16

26.05.2011 12:35:04



23.05.11	D	BET. TB/ ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	C	JUST. BODER/ NUMMERERING TEGN.	BS/HW
15.04.11	B	KOORDINATER HAGER	BS/HW
11.04.11	A	MÅL HAGE, JUST BODER	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

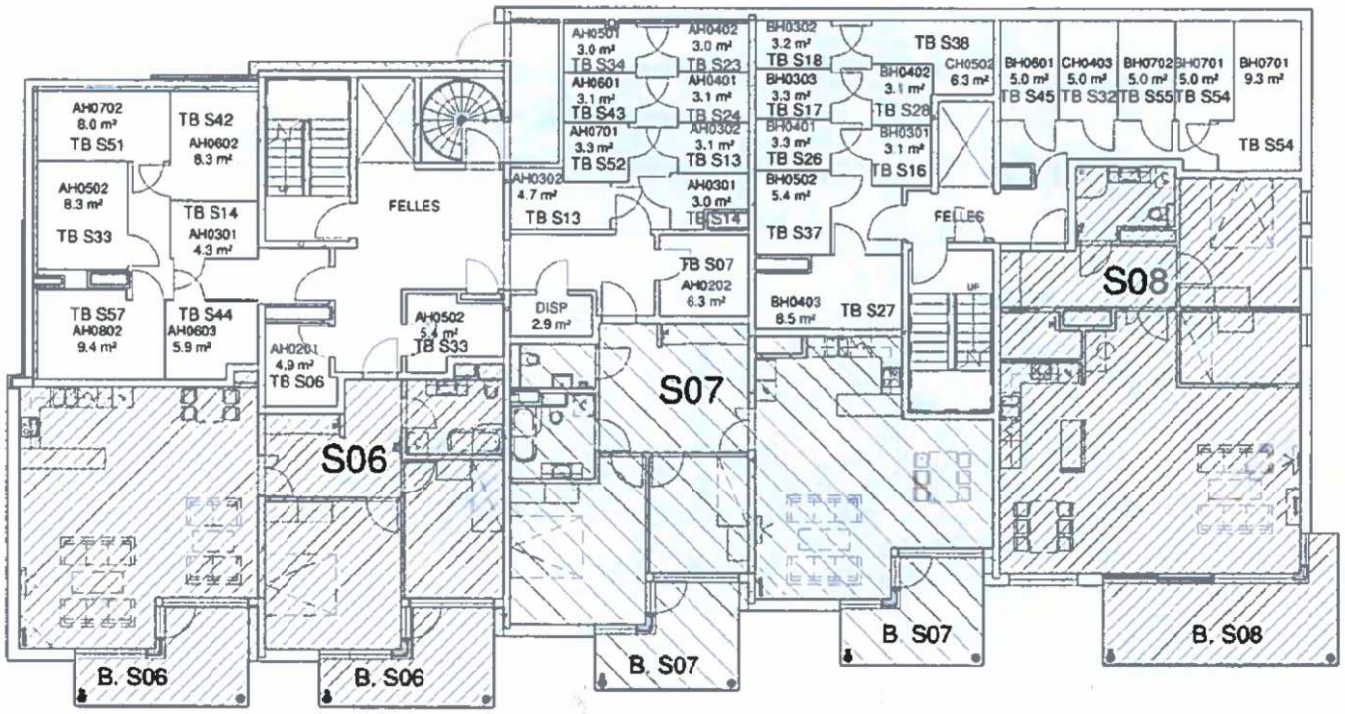
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 1

x01

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	01 av 16

VEDLEGG 6 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



08.08.11	F	JUSTERING BOD	BS/HW
22.06.11	E	JUSTERING BODER	BS/HW
23.05.11	D	JUSTERING BODER / BET. TB	BS/HW
10.05.11	C	JUSTERING BODER	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 2

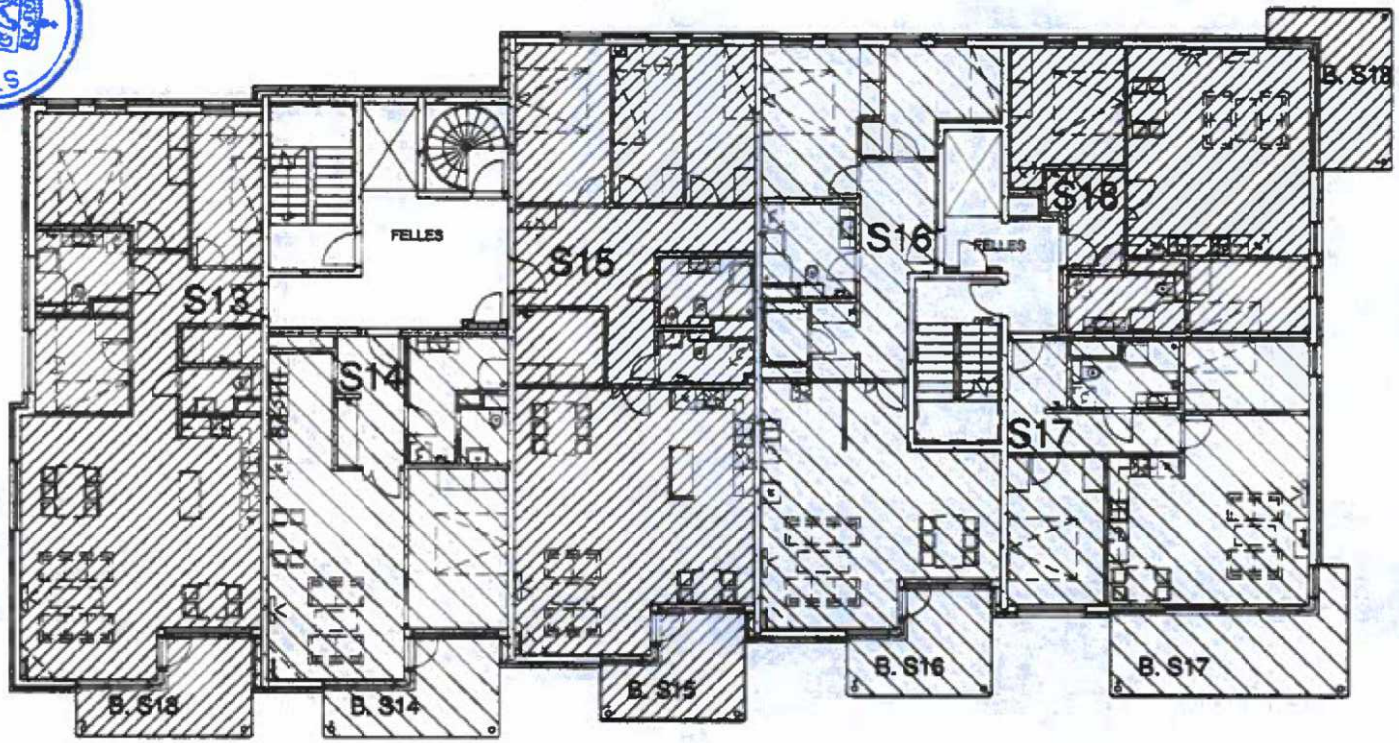
x03

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	03 av 16

VEDLEGG 7 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS

STATENS KARTVERK



VEDLEGG 8 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

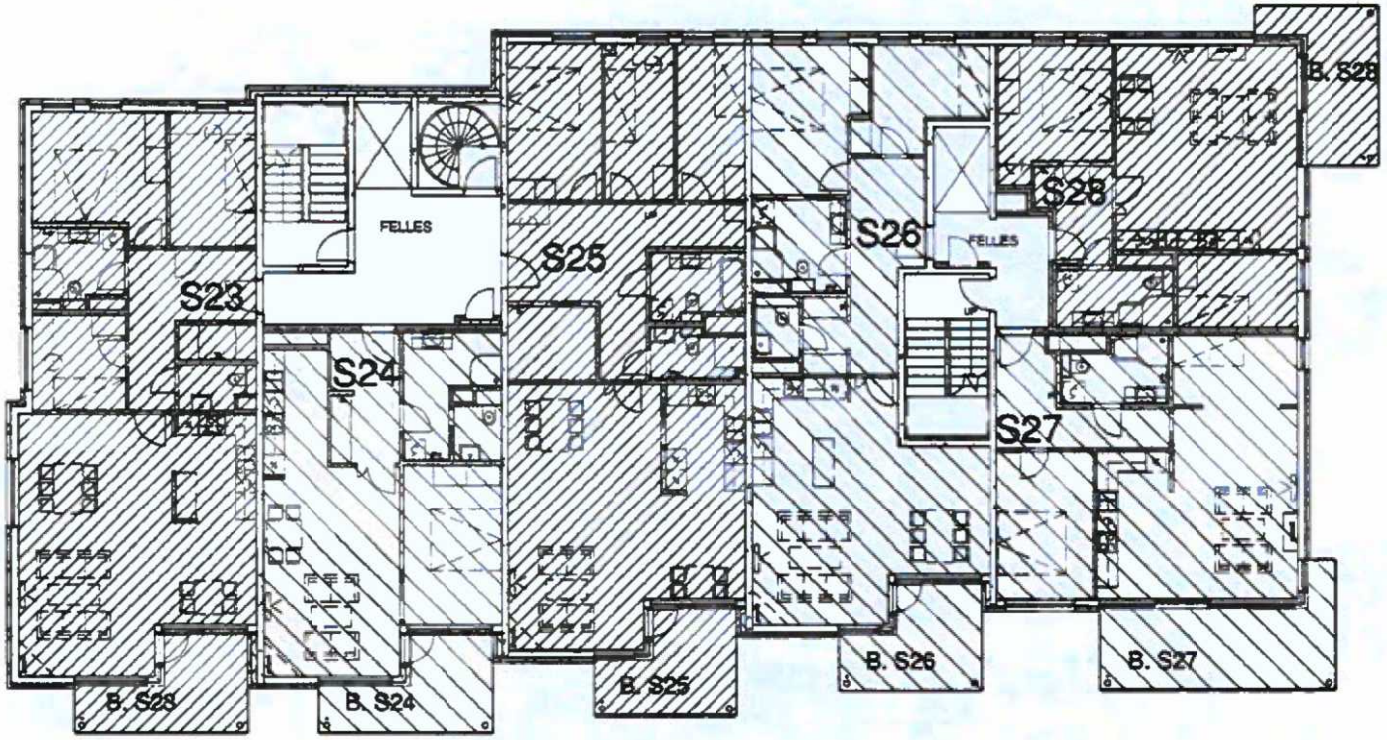
GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 3

x05

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	05 av 16



VEDLEGG 9 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

usbl

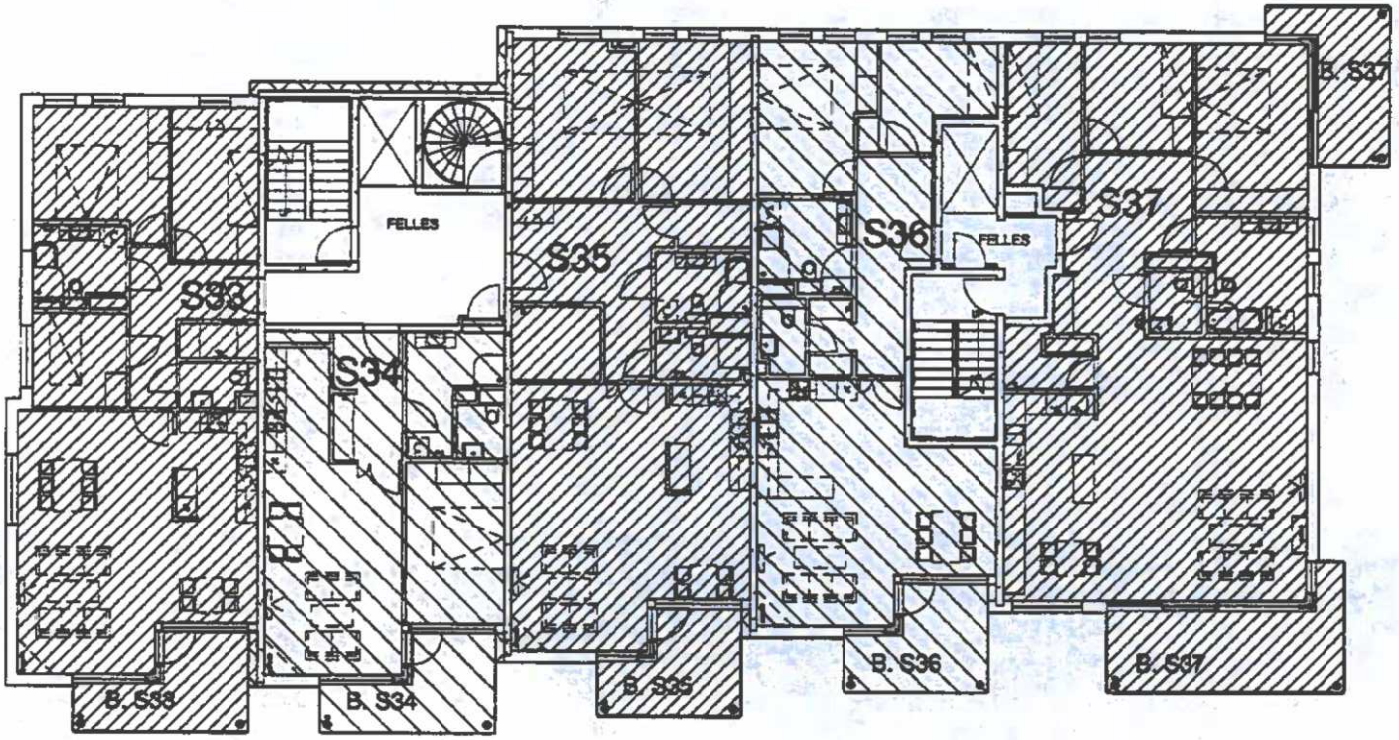
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 4

x07

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	07 av 16

23.05.2011 12:51:00



VEDLEGG 10 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

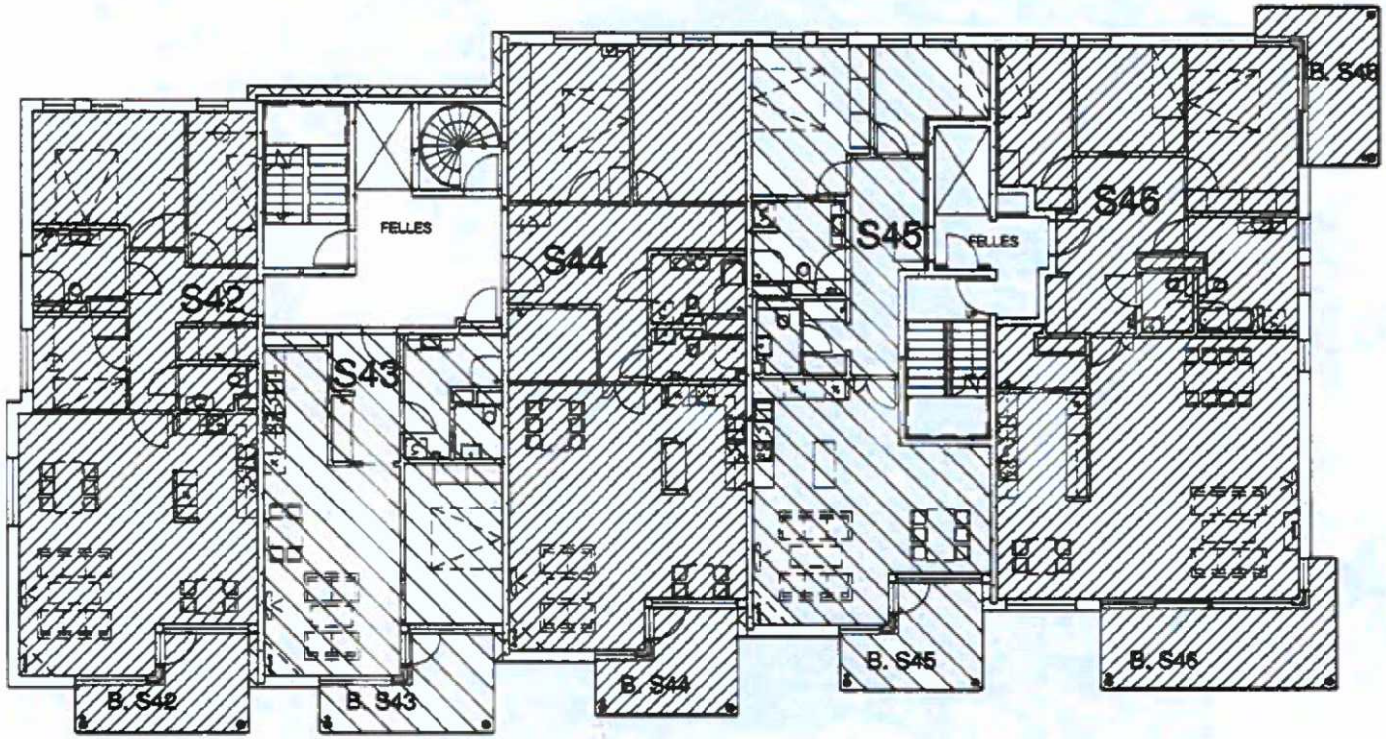
GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 5

x09

	DATO:	TEGN/KONTR.	MÅLESTOKK	SIDENUMMER
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	09 av 16



VEDLEGG 11 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

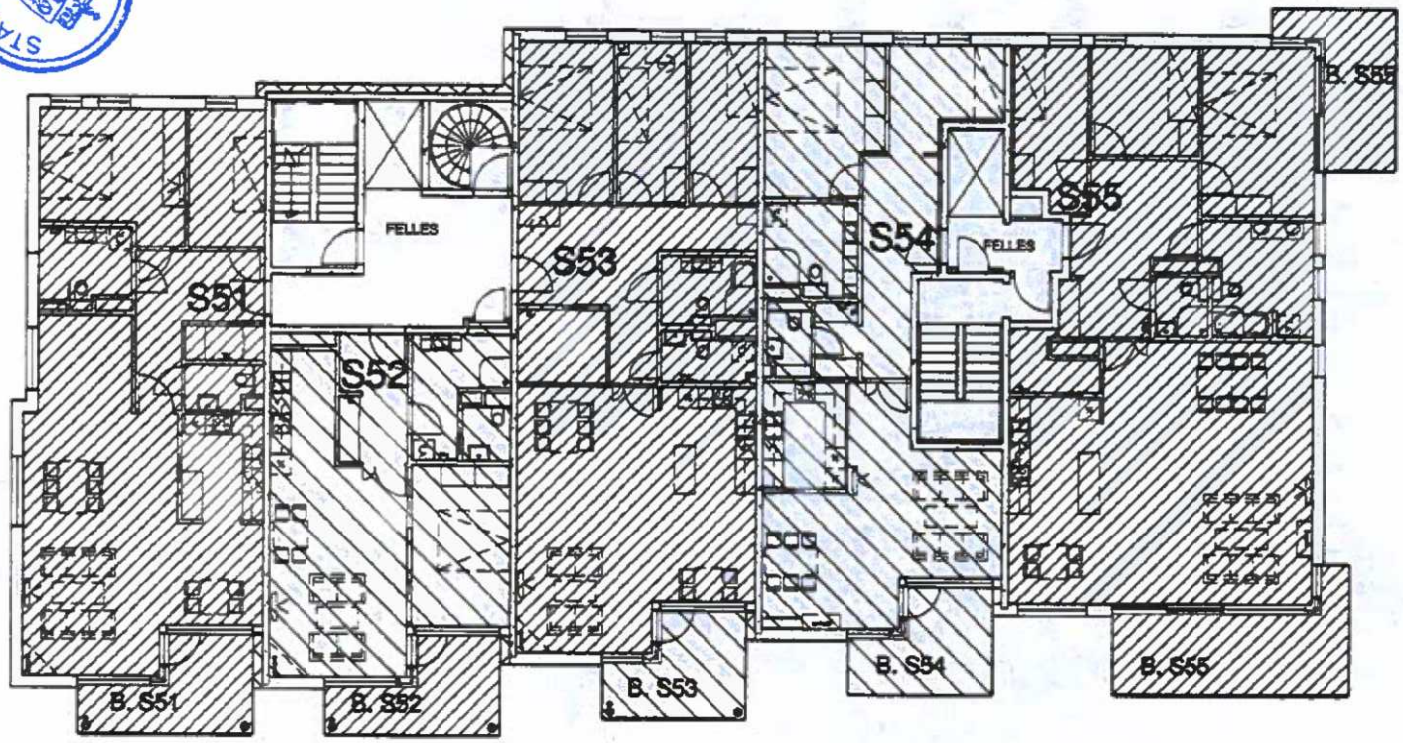
Seksjonering bygg A plan 6

x11

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	11 av 16

23.05.2011 12:51:26

STATENS KARTVERK



VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

usbl

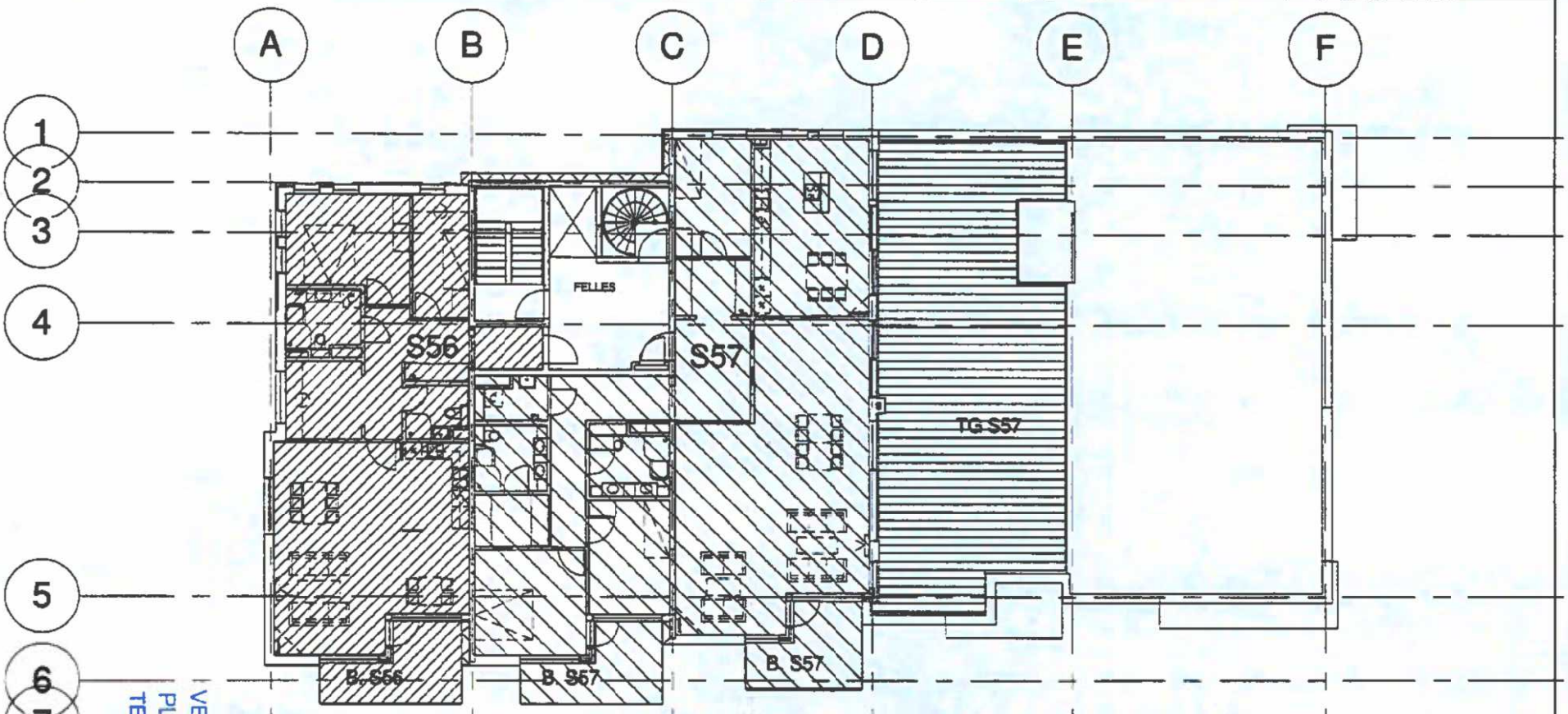
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg A plan 7

x13

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	13 av 16

23.05.2011 12:51:37



VEDLEGG 13 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS

DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.
23.05.11	C	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	B	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
11.04.11	A	BOBBLEBAD FJERNET	BS/HW

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

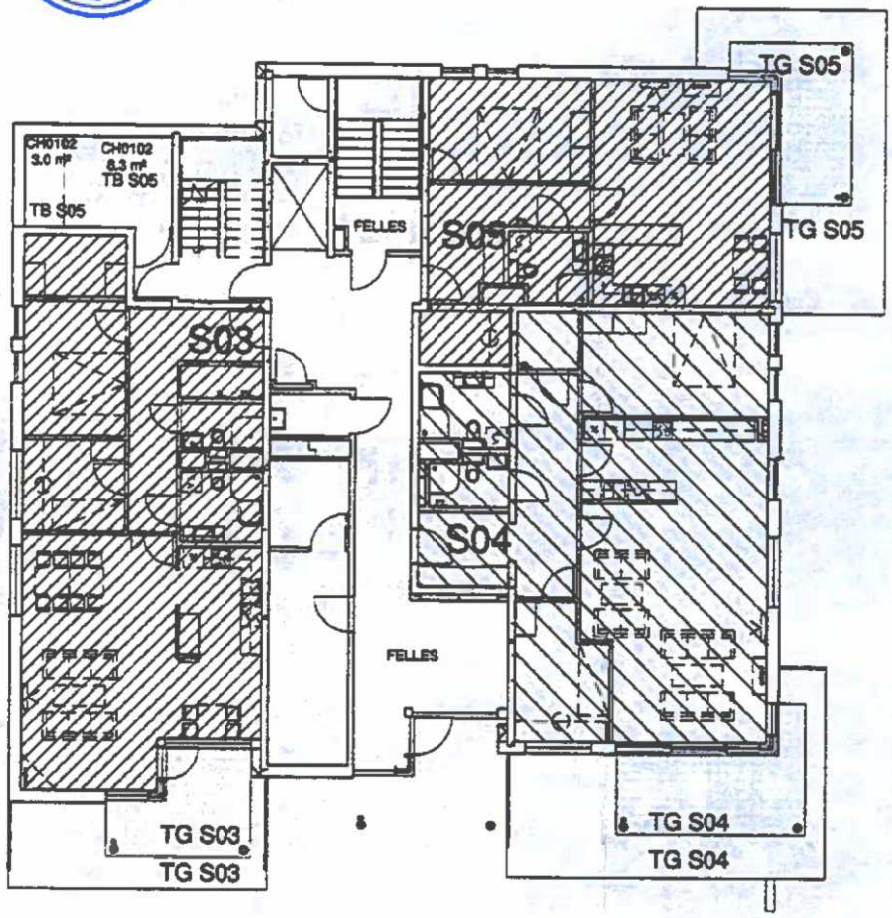
Seksjonering bygg A plan 8

x14

1579	DATO: 01/04/11	TEGN/KONTR: BS/HW	MÅLESTOKK: 1 : 200	SIDENUMMER: 14 av 16

28.06.2011 12:37:43

STATENS KARTVERK



VEDLEGG 14 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

23.05.11	D	BET. TB/ ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	C	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
15.04.11	B	KOORDINATER HAGER	BS/HW
11.04.11	A	MÅL HAGE, JUST BODER	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

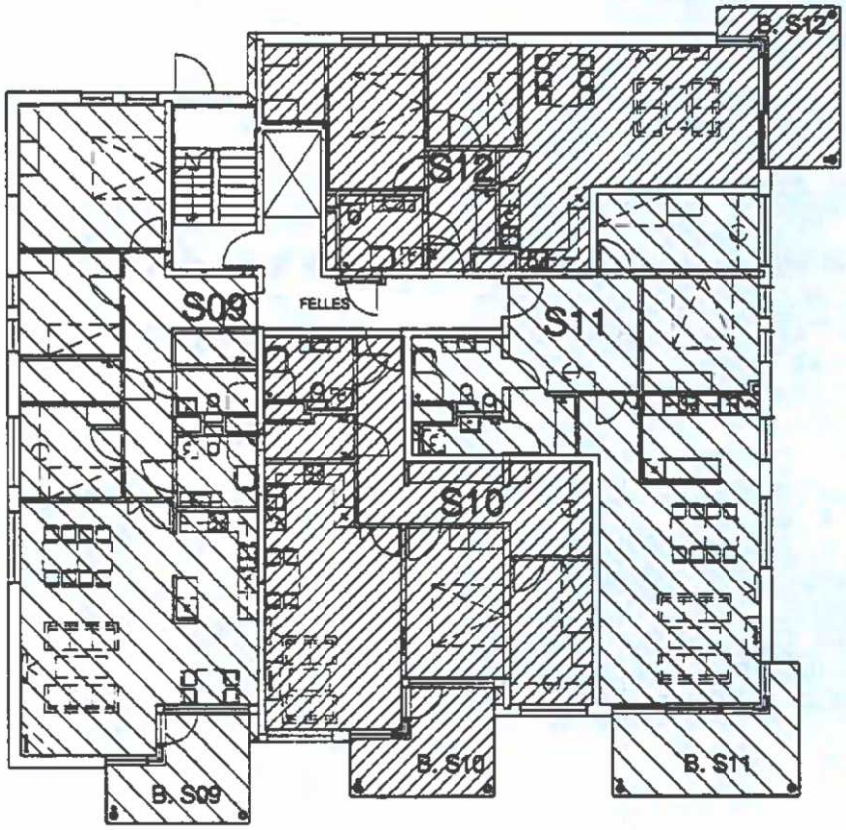
usbl

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 1

x02

1579	DATO: 01/04/11	TEGN/KONTR: BS/HW	MÅLESTOKK: 1 : 200	SIDENUMMER: 02 av 16



VEDLEGG 15 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

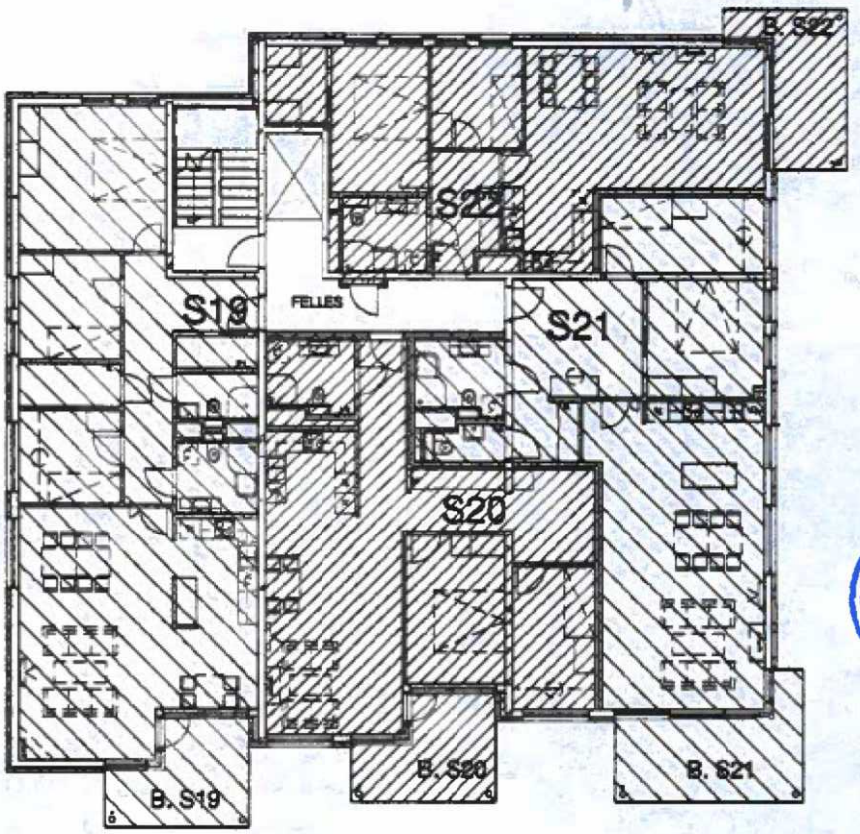
usbl

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 2

x04

1579	DATO: 01/04/11	TEGN/KONTR: BS/HW	MÅLESTOKK: 1 : 200	SIDENUMMER: 04 av 16



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 16 AV 19

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

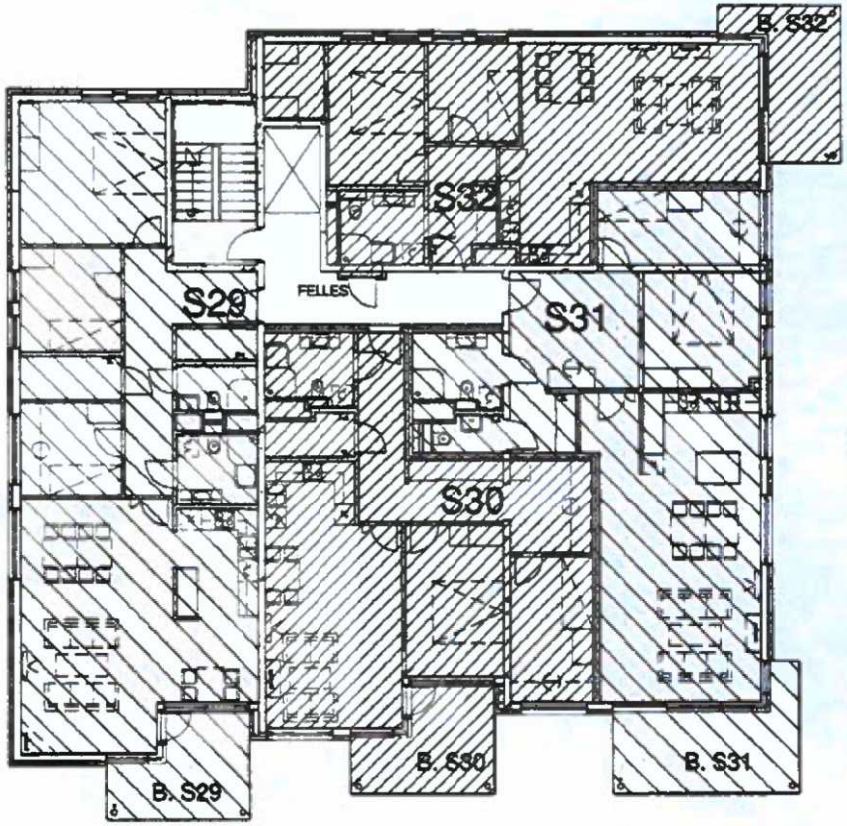
usbl

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 3

x06

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	06 av 16



VEDLEGG 17 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

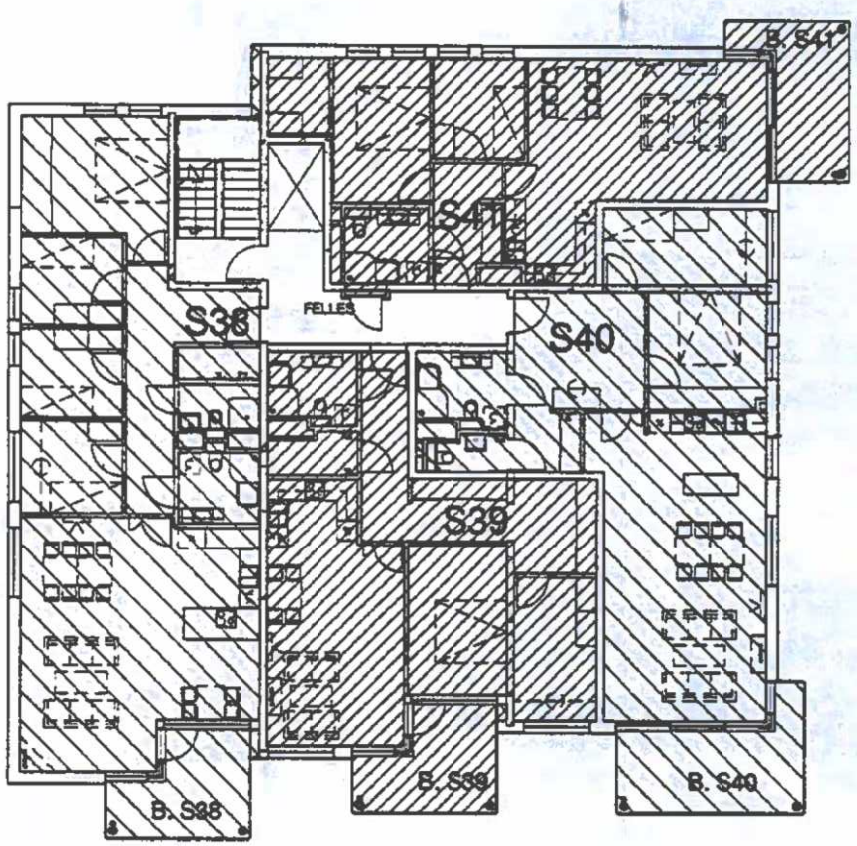
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 4

x08

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	08 av 16

23.05.2011 12:52:36



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 18 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGNKONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO
GNR 75/ BNR 440

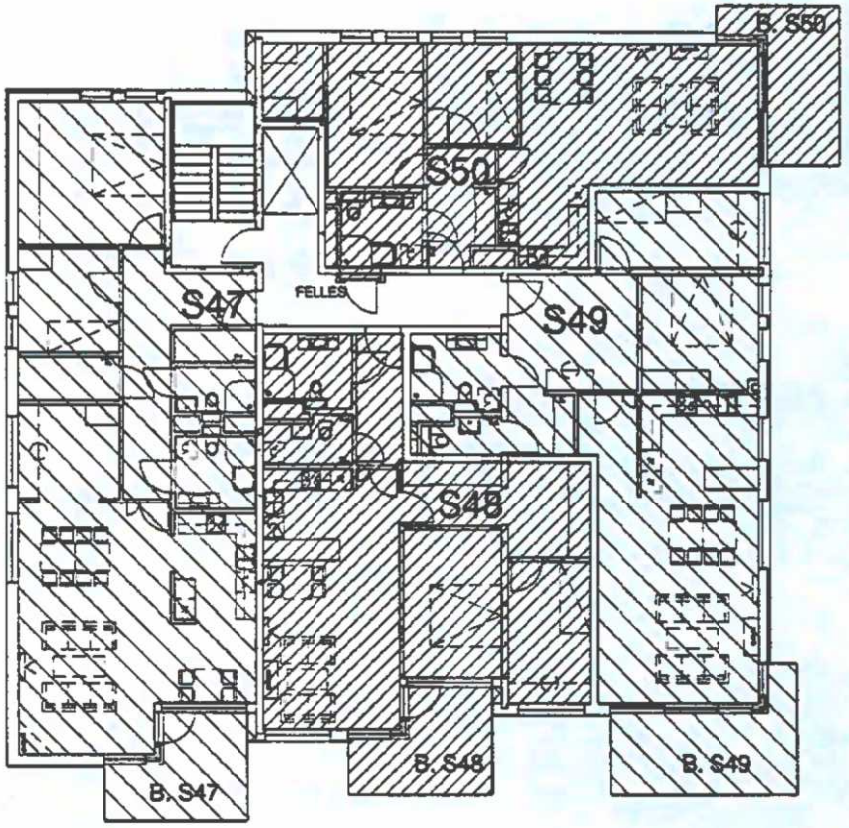
usbl

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 5

x10

	DATO:	TEGNKONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	10 av 16



VEDLEGG 19 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

23.05.11	B	ADRESSE TITTELFELT	BS/HW
09.05.11	A	TEGNINGSNUMMERERING	BS/HW
DATO:	REV	REVIDERT TEKST.	TEGN/KONTR.

GREFSENKOLLVEIEN 16
0490 OSLO GNR 75/ BNR 440

usbl

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

Seksjonering bygg B plan 6

x12

	DATO:	TEGN/KONTR:	MÅLESTOKK:	SIDENUMMER:
1579	01/04/11	BS/HW	1 : 200	12 av 16

183 Skyldsummen kr. 400. – Hjäte Fredriksen
Ivar Bredo Olsen skjöter og overdrager
herved til Ole Olsen Kommunes ovenfor
dann gnr. 75. bnr. 440 og 441 ved grensen i
fritt fullen hevd – den lokale kontrakt
overdragelsen Kjöpesum og vilkår som
nu selgeren vedtaksmessig gnr. 75. bnr.
440 og 441 følgende 2 steder Den nåv-
rende ved fra Kjøpesummen dags dato
overlyggbyning og rekt ind til den nåvæ-
rende, idet kjöpesum skal ha rett til
at sende sine ni mål til Kjøpesum-
mens, og at overlegge den fremtidige
drenskledning langs Olsen fra bnr 440 og
441 ikke til Kjøpesummen Olsen den gjen-
nåværende del av selgerens vedtak gnr 75,
bnr 117 på vanskeligheten av bnr 440 og 441
fremme til den eller de nåværende en eller

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980876/19701608
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 10

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17911	105	16.12.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

17911

16 DES. 1965

Erklæring

vedrørende

Gnr. 75 bnr. 440+~~441~~, Grefsenkollveien.

Eiendom

Midlertidig hvile-og kontorbrakke. 65/3206

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 18/11-65 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 15/12-65

Byggherrens underskrift

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Skjøteinnehavers underskrift

Oslo, den 6/12 1965

Boligrådmannen

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Avskrift bekreftes

4 000. R. A. 697/62.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980879/19701623
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 15

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1077046	200	11.12.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1077046 Tinglyst: 11.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201109274-20

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 75/440, 1466

1. ATKOMSTVEI OG GANGATKOMST
   Gnr. 75 bnr. 1466 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei samt gangatkomst over gnr. 75 bnr. 440 som vist med grønn farge på kart. Dette er i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesak 200900233.

2. UTEOPPHOLDSAREALER:
   Gnr. 75 bnr. 440 skal ha bruksrett til uteoppholdsarealene på gnr. 75 bnr. 1466, - utenom barnehagens åpningstider

3. PARKERING:
   Gnr. 75 bnr. 440 skal ha bruksrett til parkeringsplassene på gnr. 75 bnr. 1466, - utenom barnehagens åpningstider.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 75 bnr. 440 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 75 bnr. 1466 (grunneier) frem til hovedledninger på gnr. 75 bnr. 1466.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

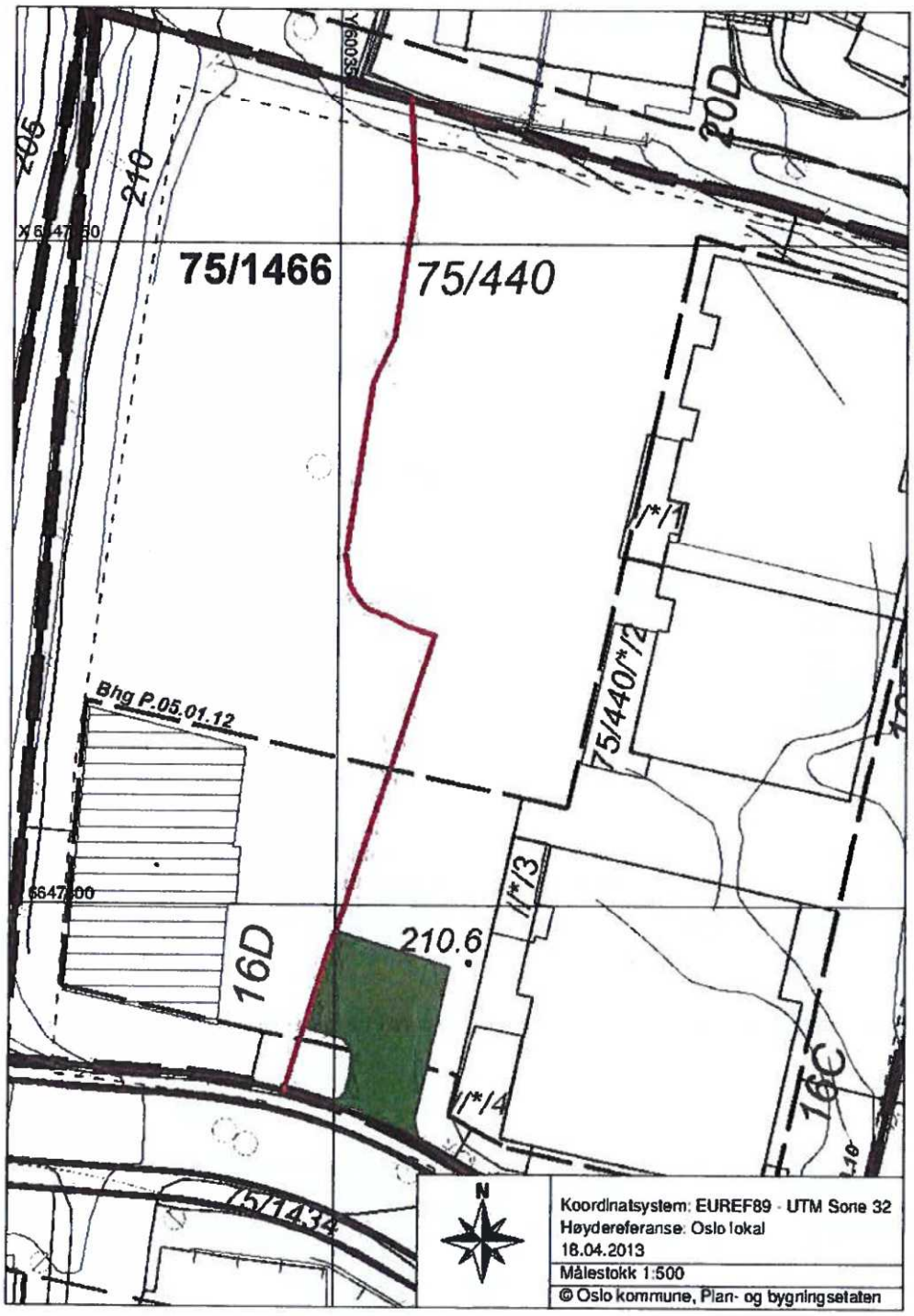
Gårdsnummer	Bruksnummer
75	440 , 1466

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 75/440, 1466: Oslo 22/6-13 Grefsenkollveien 16 Boligsamete 998 097 657
Sted Dato Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer

Rett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokat
27.6.2013



STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980875/19701603
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 17

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12581	105	5.10.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

H.r.advokat Roar Fjeld, Karl Johans gt.27, Oslo.

Erklæring. – 5 OKT 1954 /258/

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

21. juni 1954.

«G.-nr. 75 br.-nr. 440 + 441.
Vei nr. 1259.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 1259 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,5 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 19 54.

For Speider og Barn

Arild Hartvedt (s) Roar Fjeld h.r.adv.(s) Gerd Raaberg (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 10/8 19 54.

Trygve Nilsen (s)
Boligrådmannen

Bang (s)

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980877/19701613
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 16

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
601271	200	4.12.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	13	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM KOMMUNAL GRUNN

AVTALE

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

1. PARTENE

Mellom eier av gnr. 75, bnr. 440

Oslo kommune org. nr. 958 935 420
Herslebs gate 5
Postboks 4753
0506 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR. 601271
03 DES. 2006
STATENS KARTVERK

heretter kalt "Grunneier", og eier av **gnr. 75, bnr. 13**

NCC Bolig AS org. nr. 980 390 020
Innspurten 9
0663 OSLO
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Doknr: 601271 Tinglyst: 04.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått:

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

2. KONTRAKTSOBJEKT

Ledningseier gis med dette rett til å legge stikkledninger for vann og avløp over den ubebygde del av gnr. 75, bnr. 440 frem til offentlig hovedledning. Ledningen vil ha en lengde på ca. 28 meter.

Ledningen plasseres som avmerket med **rød** farge på vedlagte situasjonskart, og skal ligge innenfor 1 meter fra eiendomsgrensen mot nord.

Det gis også rett til å legge 1 stk.(1,60m diameter) kum på kommunens eiendom gnr. 75, bnr. 440.

Det er en forutsetning for kontrakten at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige instanser foreligger, og at den aktuelle kommunale forvalter har gitt sin godkjennelse.

Vilkår som fremgår av andre kommunale etaters uttalelser, anses å være en del av denne avtalen.

3. ISTANDSETTELSE

Ledningseier forplikter seg til for egen regning å sette terrenget på eiendommen i den stand det var før arbeidene ble satt i gang. Istandsettelsen skal være fullført innen fjorten

- 14 - dager etter at ledningen er på plass, såfremt det ikke er gitt skriftlig dispensasjon fra aktuell kommunal forvalter. Dersom Ledningseier ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta istandsettelsen for Ledningseiers regning. Fra tidsfristens utløp betaler Ledningseier en dagmulkt på kr. 500,- inntil eiendommen er ferdig istandsatt.

Arbeidet i forbindelse med plassering av ledningen samt istandsettelsen etterpå, utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av de enkelte kommunale fagetater. Ledningseier er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning fra andre aktuelle instanser før gravearbeidet igangsettes.

Alle utgifter i forbindelse med arbeidet bæres av Ledningseier.

4. VEDLIKEHOLD

Ledningseier har adgang til Grunneiers eiendom for å utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

Grunneier, ved aktuell kommunal forvalter
(som for tiden er Eiendoms- og byfornyelsesetaten), skal varsles skriftlig ved nødvendige vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer graving i grunnen.

5. ERSTATNING

Ledningseier forplikter seg til å erstatte skader eller ulemper som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom anlegget eller driften av ledningen av en eller annen grunn medfører at Grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e) eller leietaker(e) av tomten, naboer, offentlig myndighet, eller andre, skal det krav Grunneier må betale dekkes av Ledningseier. Innunder dette går også erstatningsansvar for forurensning.

6. OMLEGGING

Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledning, kan han med en - 1 - måneds skriftlig varsel kreve ledning flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

Grunneier skal i samarbeid med Ledningseier finne en løsning som fortsatt gir Ledningseiers eiendom tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledning skal teknisk godkjennes av Vann- og avløpsetaten i Oslo. Omkostningene ved eventuell flytting og/ eller beskyttelse av ledning skal i sin helhet dekkes av ledningseier. Dersom omleggingen fører til endringer av kontraktsobjektet, skal ikke det føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i pkt 7.

7. VEDERLAG

For denne bruksretten betaler Ledningseier et engangsvederlag på kr.100 pr. meter vann – og avløpsledning, samt kr. 1000 per kum, totalt kr. 3 800,-

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

28.11.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

8. OPPHØR

Bruksretten etter denne avtalen opphører dersom Ledningseiers eiendom blir tilknyttet det offentlige hovedledningsnettet på annen måte.

9. TINGLYSING

Denne avtalen tinglyses som en heftelse både på **gnr. 75, bnr. 440 og gnr. 75 bnr. 13**. Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter samt fra Vann- og avløpsetaten i Oslo. Tinglysing besørges og bekostes av Ledningseier, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Ved fradeling av Grunneiers eiendom skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr/bnr. Den tinglyste avtalen skal kun bestå på det gnr/bnr hvor ledninger og kummer fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste avtalen likevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr/bnr ved fradeling av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

10. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo Tingrett.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

31 OKT 2006

Oslo, den 8.11 2006

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN

org. nr. 958 935 420

Atle Røiom/Line Hoel
seksjonsleder/saksbehandler

Oslo, den _____2006

Som Ledningseier:

NCC BOLIG AS

f.nr. 980 390 020

Jon-Erik Lunøe

Som hjemmelshaver til gnr. 75, bnr. 440 samtykker Grunneier i at avtalen tinglyses.

Oslo, den 08.11 2006

for Arve Reklev
Fullmakt nr. 921

Kan tinglyses.
Oslo, 24. november 2006
Geir Sand

Rett kopi bekreftes
28.11.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF



STATENS

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Statens kartverk Tinglysningen
3507 HØNEFOSS

Dato: 14 SEP 2006

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	06/1868-1	Aasmund Onsaker Berg, 23 48 33 95	170

HJEMMELSFULLMAKT FOR ORG. NR. 958935420 - OSLO KOMMUNE

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er Oslo kommunes sentrale eiendomsorgan og ivaretar kommunens grunneierinteresser. Etaten er i delegasjonsvedtak D-0779 av 27.06.1997 gitt hjemmelsfullmakten som grunneier på vegne av Oslo kommune (se baksiden).

Hjemmelsfullmakten gjelder org. nr. 958 935 420 Oslo kommune – rådhuset. Fullmakter vedtatt i Oslo kommune gjelder inntil nytt vedtak er fattet eller at fullmakten er trukket tilbake.

I kraft av min stilling som etatsdirektør har jeg delegert hjemmelsfullmakten videre innenfor organisasjonen. Følgende har fullmakt til å tegne for org. nr. 958 935 420:

Direktør: Gunnar A. Leganger
Signaturprøve

Assisterende direktør: Eskil Bråten
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Marit Heiberg
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Arve Reklev
Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Ove Ellingsen
Signaturprøve

Hver enkelt tegner kommunen alene.

Ved endring i fullmaktsforholdene vil Statens kartverk tinglysningen bli orientert.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
3/11-2006
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Med hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gunnar A. Leganger
Direktør

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Herslebs gate 5
Postadresse: Postboks 4753 Sofienberg 0506 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 32 99
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

(EIENDOM_A\06015375.BRA)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980878/19701618
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 19

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
673044	200	24.8.2007	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Skjøte 1)

Rekvirentens navn	Plass fr
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Doknr: 673044 Tinglyst: 24.08.2007 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 4754 Sofienberg	
Postnr. 506 / Poststed OSLO	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 958,935,420 / 975 265 145	Ref. nr. 04/1785

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	75	440			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 61.400.000,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 61.400.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
938333572	AF Skandinavia AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
20.08.07	Marit Hårberg

Rett kopi bekreftes
Anders Dithle

STATENS KARTVERK

RIKTIG GJENPART BEKREFTES

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se s. 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	20.08.2007

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Marit Hølberg	Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten MARIT HEIBERG Org.[illegible]20

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

STATENS KARTVERK

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
20.08.07	Marit Hølberg

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

14. REGULERING OG UTBYGGING – KRAV TIL FREMDRIFT – SANKSJONER

14.1 Utbygging

Innen 5 – fem – år etter overtakelse av Eiendommen, plikter Kjøper å ferdigstille utbygging av Eiendommen i henhold til gjeldende reguleringsplan slik at midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen på eiendommen blir gitt av plan- og bygningsetaten.

Dersom behandlingstiden for rammesøknad og igangsettingstillatelse blir vesentlig lenger enn det som er vanlig og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, kan Selger utsette fristen for å få midlertidig brukstillatelse med inntil 6 måneder.

14.2 Sanksjoner ved fristoversittelser

Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes, har Selger rett til å heve salget for den del av Eiendommen som ikke er bebygd.

Alternativt til heving kan Selger kreve dagbøter på 1 % pr. måned av den forholdsmessige kjøpesummen for det areal (T-BRA) det ikke er gitt midlertidig brukstillatelse for. Dagbøter løper fra overskridelse av tidsfristen og frem til midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen foreligger. Heving eller dagbøter kan ikke kreves dersom fristoverskridelsen skyldes force majeure.

16. FORBUD MOT HELT ELLER DELVIS VIDERESALG M.M. UTEN SELGERS GODKJENNELSE

I tiden frem til plan- og bygningsetaten gir ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommen, kan Kjøper ikke videreselge hele eller deler av eiendommen, eller overdra ansvaret for alle eller deler av sine forpliktelser etter denne avtale, til andre uten at dette er skriftlig godkjent av Selger på forhånd. Selger må kunne påvise saklig grunn for å kunne nekte slik overdragelse.

18. STANDARDHEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

Følgende tinglyses som heftelse på eiendommen:

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Kjøper, kan Selger sørge for arbeidet på Kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Kjøper/eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

STATENS KARTVERK

Dato	Utsteders underskrift
20.08.07	Kaut Håberg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-22-0251 (Jørgen R. Winsnes)
Vår referanse: 2980874/19701598
Bestilling: C3 2022-09-27 (9) 20

Dato
27.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7238	105	4.6.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	440	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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbokført
- 4 JUN 1954 7238

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ..... Vei 1259 .....

..Gnr. 75, Bnr. 440/~~441~~ gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
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 brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

for "Speider og Barn"

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo, den ...16.. 1954

.....
Skjøteinnehaver.

.....
Fester.

Oslo

Utskriftsdato: 04.06.2025

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: 04.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/440/0/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 16A 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Reksterberg Kathrine M Grefsenkollveien 16a 0490 OSLO
Eiernavn:	Reksterberg Kathrine M

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 646,00
Totalt	NOK 4 646,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 646,00
Totale avgifter	**4 646,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 440 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 16A, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 384 698
Som sekundærbolig:	kr 9 538 791

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grefsenkollveien 16A

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	21 min 1.8 km	
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	23 min 2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km	
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.9 km	
Storo Linje 4, 5	21 min 1.8 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km	

BARNEHAGER

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	2 min 0.2 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	3 min 0.3 km	
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 60 barn	3 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	9 min
Spar Kjelsås	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	8 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

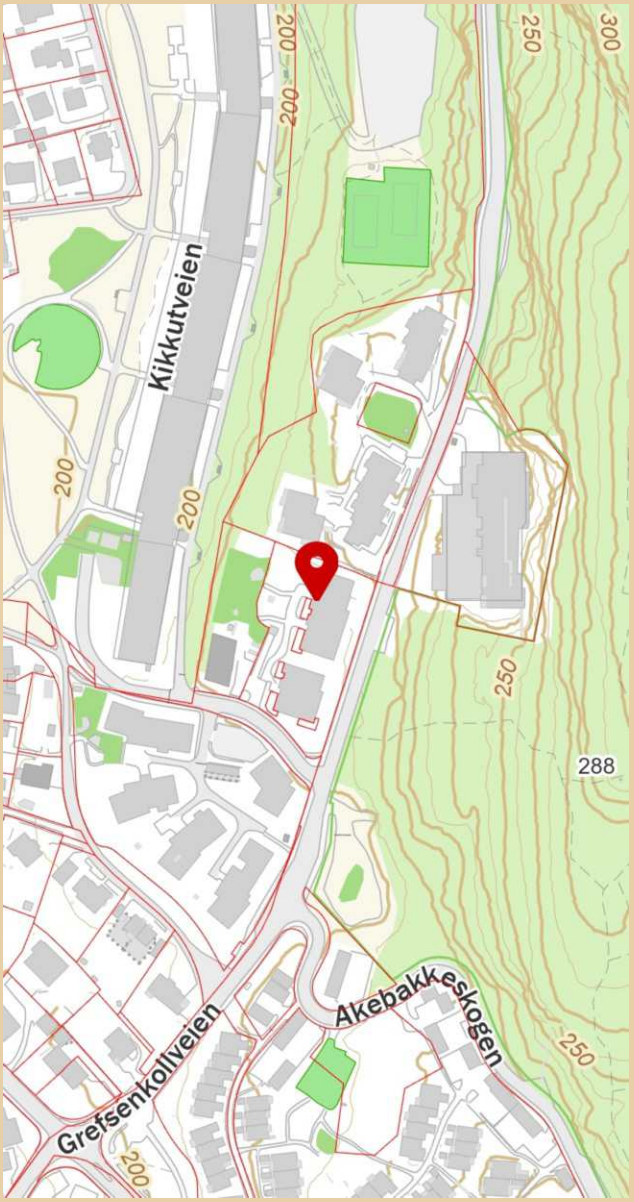
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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

Grefsenkollveien 16A

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	21 min 1.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

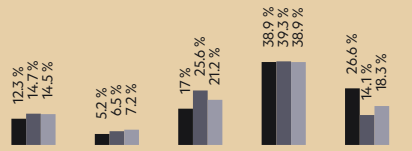
BARNEHAGER

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 å... 40 barn	3 min 0.3 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-... 60 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	9 min
Spar Kjelsås	14 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	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	8 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

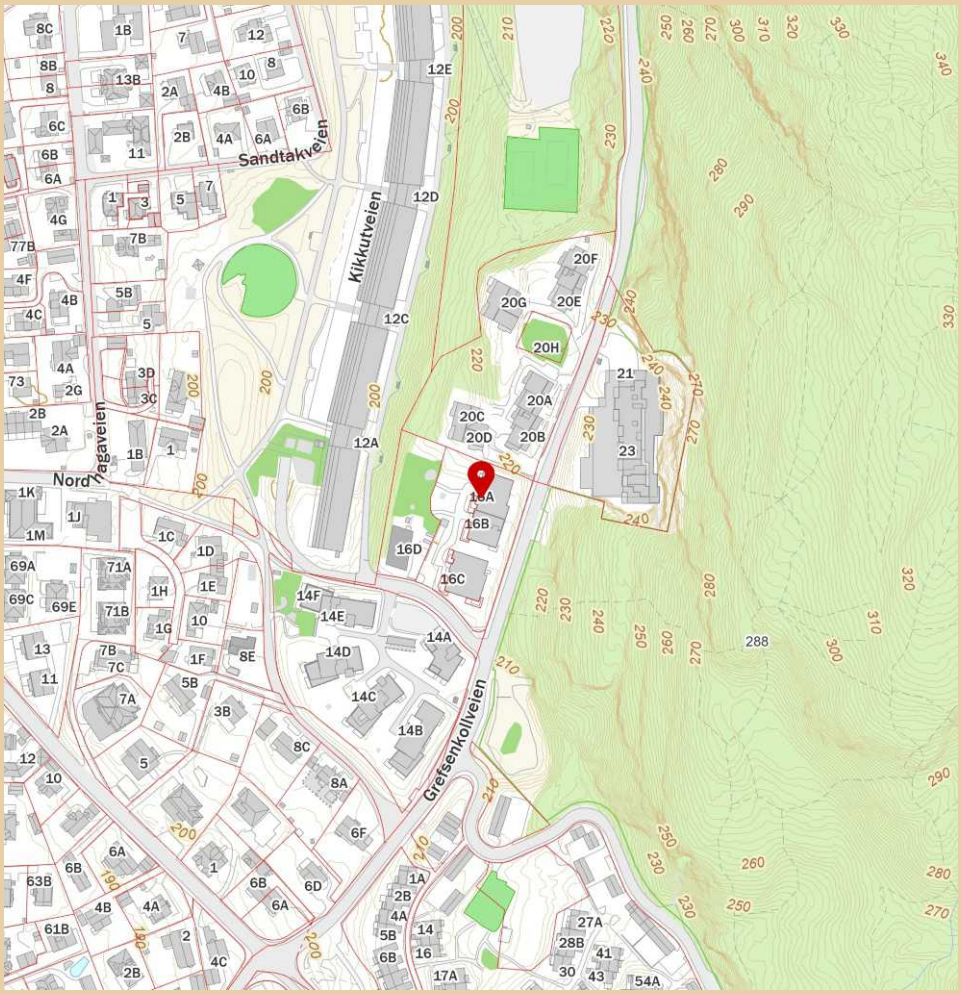
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

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 16A

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	21 min 1.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

BARNEHAGER

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	3 min 0.3 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 60 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	9 min
Spar Kjelsås	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	8 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



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 16A, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 440, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251011

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.
