PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 12B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grefsenkollveien 12 B, 3r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 117, snr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25181 **Referansenummer:** KE1496

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

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

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 3-roms selveierleilighet i S-5487 Sameiet Grefsen Terrassehus. Leiligheten fremstår med overflater av eldre dato/standard med bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må påregnes overflatebehandling/modernisering ved et eierskiftet.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan allikevel brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen. Tilstandsgrad settes på grunn av alder/ gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging av tettesjik og manglende garantier. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Rommet er funksjonelt, men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf. byggeforskrifter fra før 1997 settes sluk, membran og tettesjikt til tilstandsgrad 3. Våtrom må totalrenoveres. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

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

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

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

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

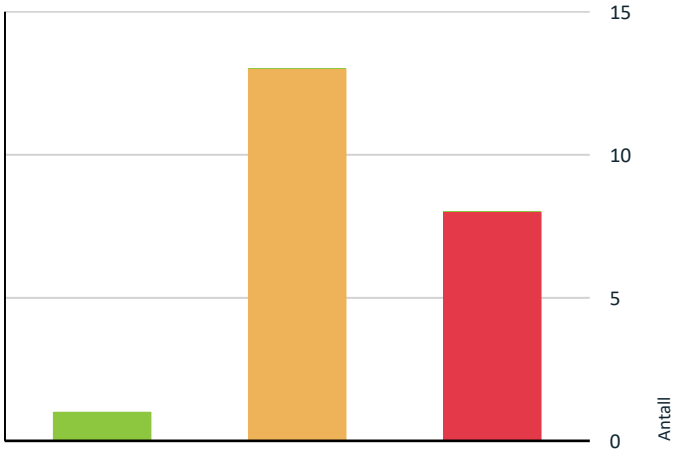
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

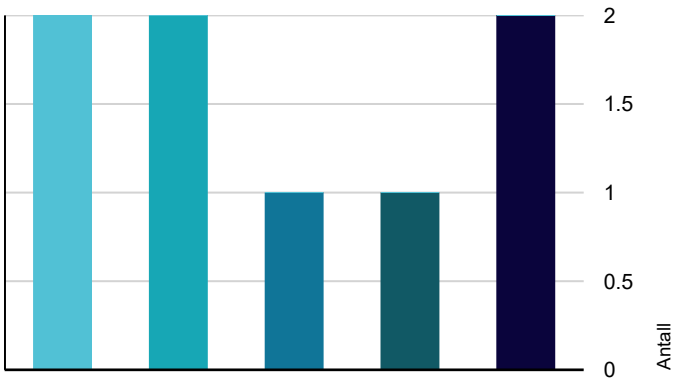
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Fast inventar, generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varme, generelt Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2-lags enkle glass på soverom. 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje, trege vindushåndtak, gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne på vinduer på soverom. Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid og utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduer på soverom skal få tilstandsgrad 0 eller 1 disse skiftes.

TG 2 Dører

Balkong-skyvedør med malte trerammer, tilliggende vindusfelt og 2-lags glass fra 2023, samt entrédør B-30/30db 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av defekt dørklinke, alder og bruksslitasje på entrédør. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at entrédør skal få tilstandsgrad 0 eller 1 må denne skiftes. Dette kan evt. ikke gjennomføres uten styrets samtykke. Eldre entrédører har som regel dårligere tetting rundt karmer og mellom karm og dørblad. Dette kan føre til trekk, begrenset lydisolering og begrenset branntetting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 11 m² med fliser på gulv, markise og adkomst fra stue. Høyde på rekkverk/blomsterkasse er målt til ca. 65 cm, dybde på blomsterkasse er på ca. 70 cm. Høyde til underliggende balkong er målt til ca. 3,41 meter og til terreng ca. 6,3 m. Høyde og dybde på blomsterkasse skal til sammen være på min. 1,4 meter.

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

Det er målt høydeforskjell fra gulv ved vegg/balkongdør til gulv ved rekkverk på ca. 20 mm. Måleavstand/dybde på balkong-/terrasse er på ca. 2 m. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet og det er kun utført punktmålinger, ikke målinger på hele balkongen-/terrassen. Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733. Fallforhold på balkonggulv anses som ivaretatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av avvik i anbefalt fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse.

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

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

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

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis bom og sprekk i fliser. Bom i flis vil si manglende vedheft mellom flis, flislim og underlag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

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

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

For å få endret tilstandsgrad må fliser med bom/manglende vedheft til underlaget må tas opp og legges på nytt. Grunn til at det er bom i fliser kan være at fliser er lagt med for tørt flislim, frostskader eller lignende. Det er større risiko for at fliser sprekker når det er hulrom under flisen.

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

TG 1 Utvendig solavskjerming

Utvendig solavskjerming består av markise på balkong. Markise har mulighet til å koblet til strøm. Ledning ligger klar, men er ikke tilkoblet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av fliser, teppe, belegg og parkett.

Tilstandsrapport

Overflater vegg består av fliser, malt strie, tapet, malt tapet, malt/ubehandlet panel og malte flater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje. Boligen fremstår med overflater av eldre dato/standard med bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må påregnes overflatebehandling/modernisering ved et eierskiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Entré:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 4 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Soverom:
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 22 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 26 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

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

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

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat er anslått for å rette gulv i boligen med avrettingsmasse. Det er ikke gjort statiske beregninger på etasjeskille om dette tåler vekt av avrettingsmasse. Nye gulvoverflater er ikke medregnet da dette er individuelt hva som ønskes brukt. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Radon:

Tilstandsrapport

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/

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende sikring mot radon, eller manglende dokumentasjon på målinger i boligen. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Dette er styret i borettslaget/sameiet/aksjeselskapet sitt ansvar. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmålinger for å kartlegge om radonkonsentrasjon er innenfor anbefalinger fra Statens strålevern. I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av borettslaget/sameiet/aksjeselskapet. Radon er helseskadelig fordi det avgir ioniserende stråling når det brytes ned til radioaktive datterprodukter. Når disse partiklene pustes inn, kan de feste seg til lungevev og avgi stråling som skader cellene. Over tid kan dette øke risikoen for lungekreft.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Rekkverkshøyde ved/i trapp er målt til ca. 87 til 91cm. Åpninger i rekkverk ved/i trapp er målt til ca. 13-14 cm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av åpninger i rekkverk/spiler som er for store iht. dagens forskrift. TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lavt rekkverk i trapp. Rekkverkshøyde vurderes opp mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova.

TEK 17 § 12-15: Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende håndløper i trapp. TEK 17 §12-14: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider. Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Høyde på rekkverk i trapp må heves for å kunne endre tilstandsgrad og tilfredsstille TEK 17. Dagens regelverk har ikke tilbakevendende kraft og tiltak er ikke pålagt, kun en anbefaling. Ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk kan i verste fall føre til fallskader/personskader.

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

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

Overflatebehandling av trapp må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører/karmer må byttes for å få tilstandsgrad 1.

TG 2 Fast inventar, generelt

Hyller i bod, plassbygget skap og hyller i trapperom/gang, samt plassbygget skap på begge soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fast inventar må byttes ut for å få tilstandsgrad 1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan allikevel brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder/ gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging av tettesjik og manglende garantier. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Rommet er funksjonelt, men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf. byggeforskrifter fra før 1997 settes sluk, membran og tettesjikt til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom må totalrenoveres. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet er totalt sett et sjablongmessig anslag satt til over kr. 300.000,-.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 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 oppdaget synlig skade/svertesopp 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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av synlig fuktskjolder/svertesopp i vegg.

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til avvik i veggkonstruksjon. Svertesopp i veggkonstruksjon kan forårsake allergiske reaksjoner, luftveisproblemer og astma hos beboere. Tre som blir utsatt for fukt kan råtne over tid.

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

Samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet er satt til over kr. 300.000,-. Dette innebefatter også punktet sluk, membran og tettesjikt. Kostnadsestimatet for punkter med TG 3 må se i sammenheng og ikke summeres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte 1-speils profilerte fronter, laminat benkeplate m/sprutplate over, 1 ½ kompositt oppvaskkum m/benkebeslag, kjøkkenventilator i stål/glass, samt frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Modernisering av kjøkkeninnredning må påregnes for å kunne endre tilstandsgrad.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål/glass. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje på kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

Kjøkkenventilator må byttes for å endre tilstandsgrad. Risiko for driftsstans, og/eller andre feil/mangler øker suksessivt med alder på elektriske komponenter.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av frittstående wc, servant m/underskap, overskap med speilfronter og plassbygget skap. Luftespalte under dør er målt til ca. 5 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende/for lite tilluft til wc. Tilluft kan etableres via ventiler i vegg, eller ved spalte i nedre del på dør til rommet.

Ref. Sintef Byggforsk 527.204 Bad og andre våtrom:
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. Tilluft til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
- Spalte under døra, minst 10 mm.
- Overstrømningsrist i døren, innsynssikker, eventuelt lyddempet.
- Overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av skader på plassbygget skap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Spalte i nedre del av dør til WC bør etableres/økes til min. 10 mm. under hele dørbladet for å tilfredsstille krav til tilluft. Uten tilstrekkelig tilluft blir sirkulasjonen/ventilasjonen begrenset/svekket.

Innredning må byttes for å kunne endre tilstandsgrad.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kjøkken:
Synlig vann-røropplegg i kobber og PVC.

Bad:
Synlig vannrør i kobber på vegg.

Wc:
Skjulte vannrør i kobber.

Stoppekran er lokalisert i rørkasse på wc og funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av stoppekran som ikke lar seg stenge/åpne.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekranen må utbedres.

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

Stoppekran som er grodd fast må byttes, eller repareres for at tilstandsgrad skal kunne endres. Ikke fungerende stoppekran kan føre til økt omfang av vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler ved en evt. lekkasje.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad og wc, spalteventil i vindu i stue og vinduer som kan åpnes. Ingen synlig ventilasjon på kjøkken. Sentralavtrekk i borettslaget/sameiet er plassert bak overskap på kjøkken. Det anbefales å reetablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk fra kjøkken. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av generell lite tilluftsventiler i boligen. Det anbefales og etablere veggventiler for bedre inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Manglende/ikke tilfredsstillende boligventilasjon og tilluftsventiler vil kunne føre til høy luftfuktighet i leiligheten og dårlig inneklima.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter av eldre dato er plassert i skap på wc. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder til avløp, eller rom med sluk.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av åpne strømførende ledninger/tilkoblingspunkt på bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank må byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres.

Forskriftsmessig avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder må etableres. Manglende/ikke tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder kan føre til vannlekkasjer hvis varmtvannsberederen slipper ut overtrykk i tanken.

Elektrisk koblingspunkt må dekkes for å kunne endre tilstandsgrad. Udekkede strømførende ledninger kan føre til elektrisk støp/helsefare.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varme, generelt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på panelovn på bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre varmekilder må utbedres/byttes for at tilstandsgrad skal kunne endres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er ikke befart grunnet manglende tilgang/lokasjon. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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?
Ukjent

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?
Ukjent

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

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

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 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?
Ja Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende/manglende brannslukningsutstyr i boligen. Brannslukningsutstyr er eldre enn 10 år.

TEK. 17 § 11-16. Tilrettelegging for manuell slokking. Boliger må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende røykvarsler i boligen.

   Veiledning til forskrift om brannforebygging § 7 Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:

   Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

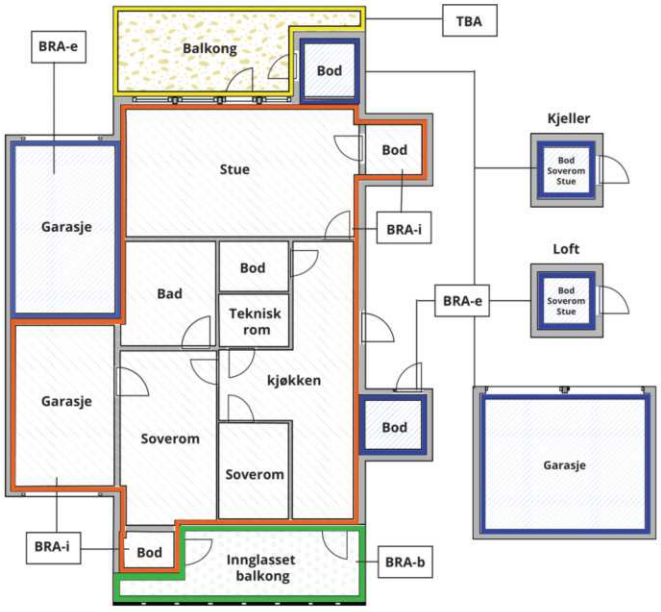
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller

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)**
2. etasje	82			82	11
1. etasje	9			9	
SUM	**91**				**11**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom/gang, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom		
1. etasje	Entré/trapperom, Bod		

Kommentar

Bod utenfor leilighetsgrense er ikke målt grunnet manglende

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 93,06 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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	89	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Stian Aass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	117	0	281	37086 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 12 B

Hjemmelshaver
Kristian John Korbu

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

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

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 1. etasje - og 2. etasje over garasjeplan av totalt 10 etasjer.

Leiligheten består av:
1. etasje med entré/trapperom og bod.
2. etasje med trapperom/gang, bad, wc, 2 stk. soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong på ca. 11 m².

Leiligheten har fliser, malt strie, tapet, malt tapet, malt/ubehandlet panel og malte veggoverflater, fliser, teppe, belegg og parkett på gulv, kjøkkeninnredning med finerte 1-speils profilerte fronter og flislagt bad.

Leiligheten fremstår med overflater av eldre dato/standard med bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må påregnes overflatebehandling/modernisering ved et eierskiftet.

Det opplyses at leiligheten disponerer 1 stk. kjellerbod, biloppstillingsplass, bruk av felles sameiestue, fellesvaskerier, sykkelboder, skismørerom, egen fotballbane og to egne tennisbaner.

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP4828319			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig for takstmann på befaringstidspunktet.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Innhentet av megler og oversendt.	Gjennomgått		Nei

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

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.
40251101

Selger 1 navn
Kristian John Korbu

Gateadresse
Grefsenkollveien 12B

Poststed	Postnr
OSLO	0490

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Astri Korbu

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251101

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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: 40251101

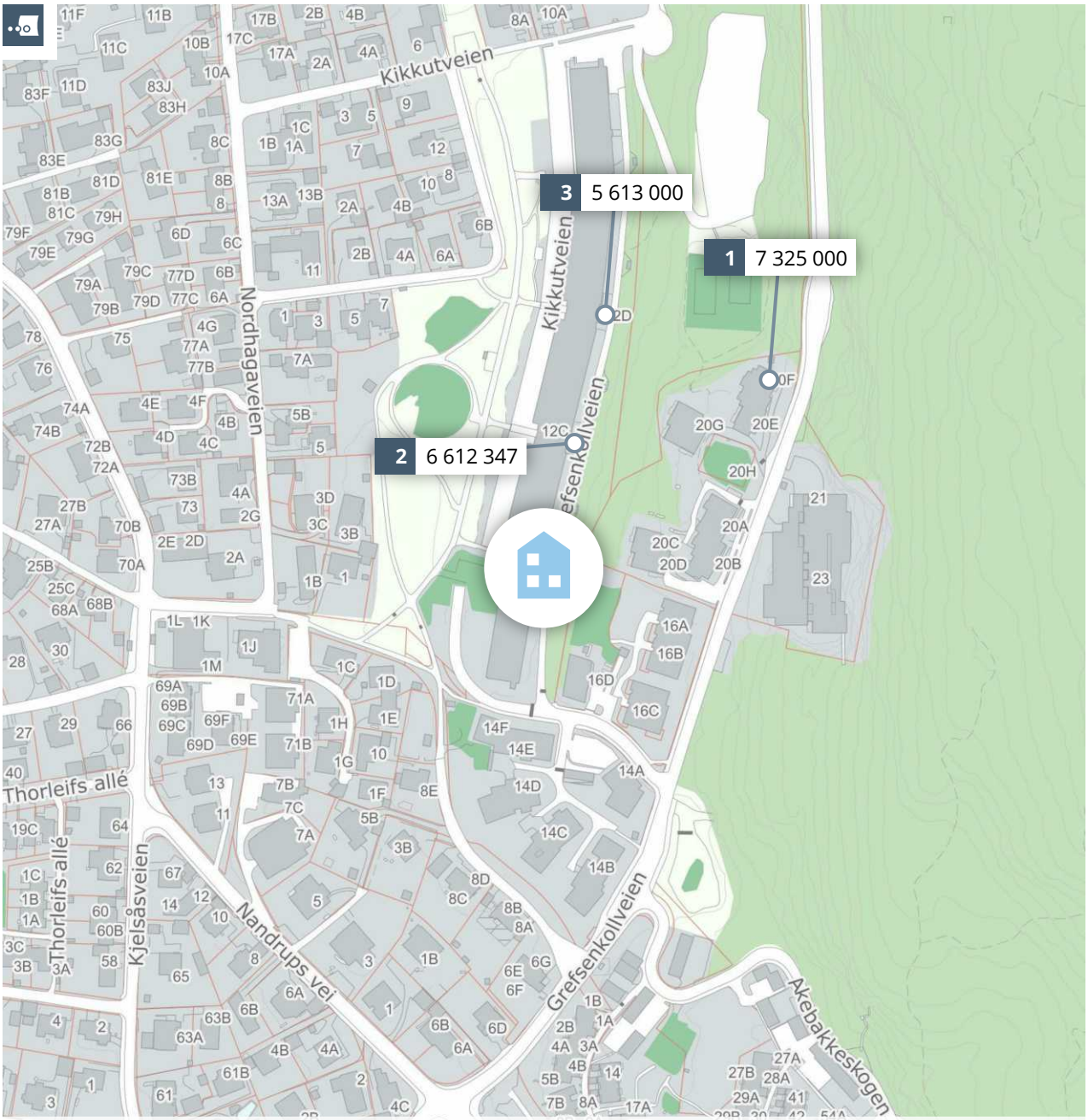
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Korbu	9401581df70d3baa724102 27150f97e1da4b7f86	10.09.2025 12:02:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251101

- 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 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 11.09.2025

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 12 B, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 75 BNR 117 FNR 0 SNR 281 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

5 950 000

260 000	6 210 000	68 242
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 791
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

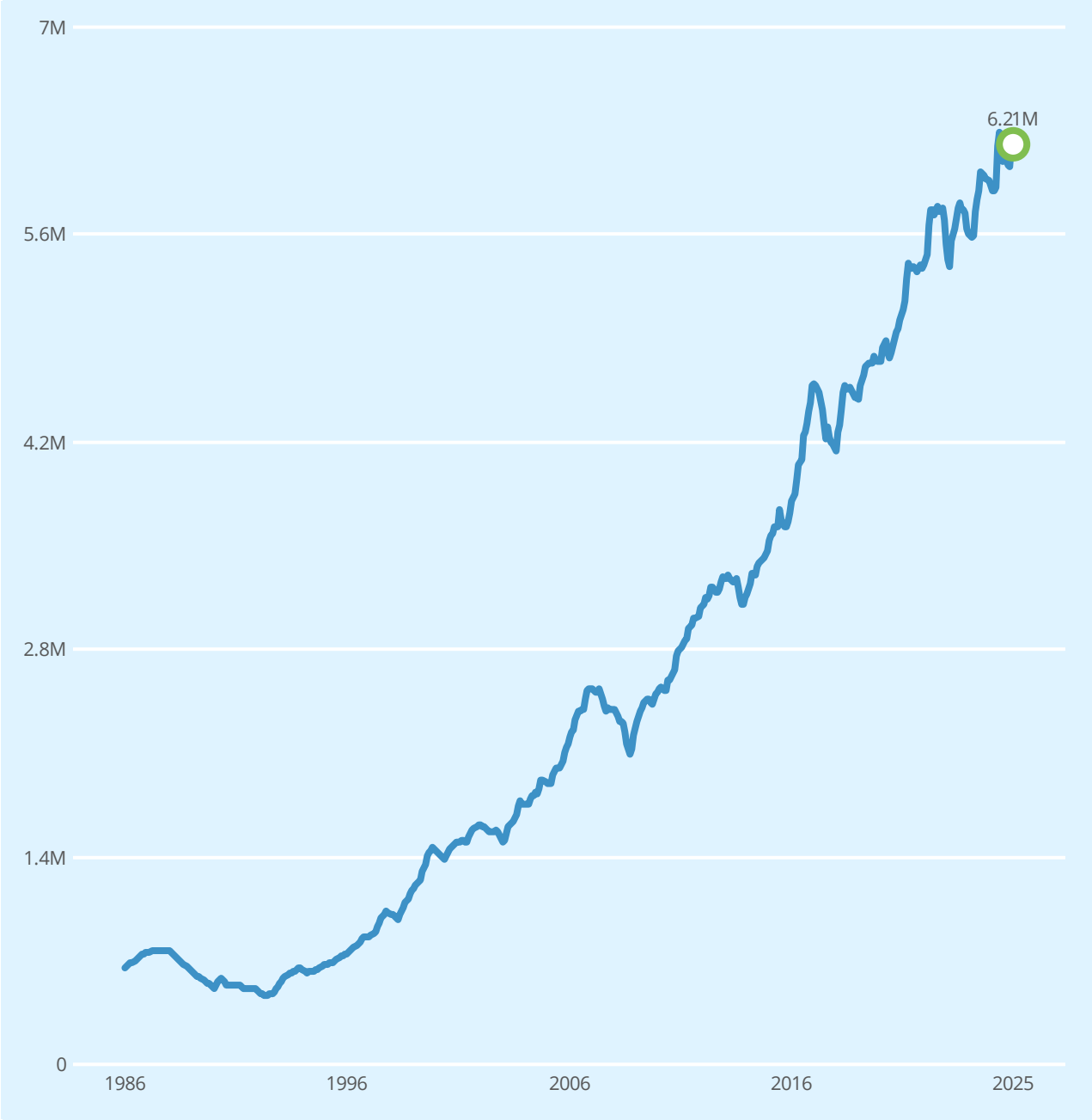
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenkollveien 20 F 79 m² 1985 2. etg 2 sov	01.08.2025	7 500 000	**7 325 000**	0	7 325 000	**92 722**
2 Grefsenkollveien 12 C 79 m² 1973 3. etg 2 sov	30.09.2024	6 600 000	**6 400 000**	212 347	6 612 347	**83 701**
3 Grefsenkollveien 12 D 79 m² 1973 4. etg 2 sov	29.10.2024	5 500 000	**5 400 000**	213 000	5 613 000	**71 051**

Romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Grefsen. Boligen ligger i et barnevennlig og etablert område med kort vei til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Sameiet er veletablert og byr på et bredt utvalg fellesfasiliteter som barnehage, utleieleilighet, sameiestue, trimrom, fellesvaskeri, sykkelboder og skismørerom, samt fotballbane og tennisbane.

Leiligheten har behov for modernisering, men byr på en god planløsning og et stort potensial for å skape et hjem som passer dine ønsker og behov.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

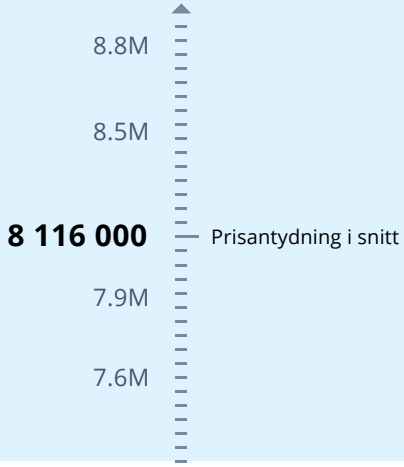
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.1987		26.10.1987	-	1 090 000	-	1 090 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

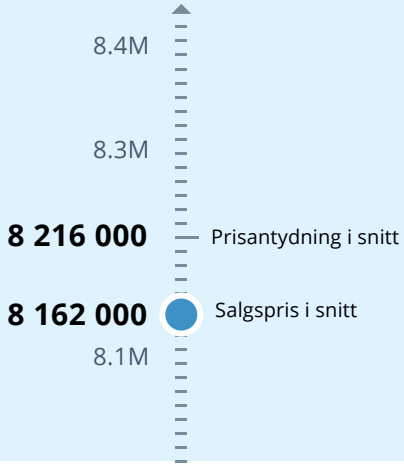
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

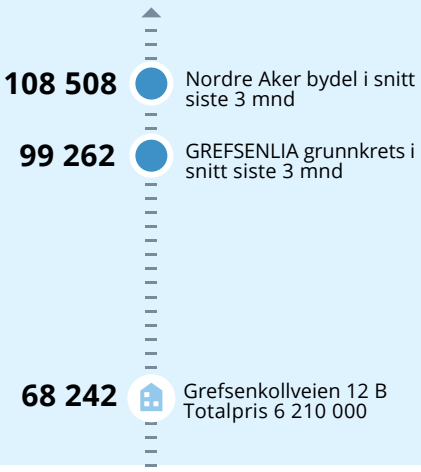
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

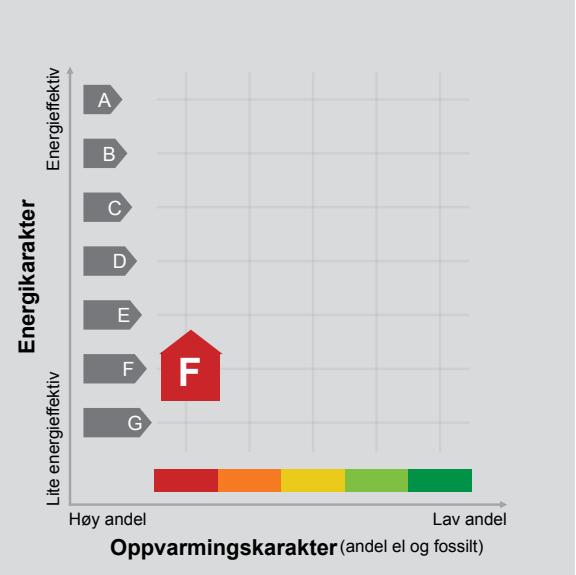
for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 12B
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	281
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898029
Bruksenhetsnummer	H0111
Merkenummer	Energiattest-2025-166573
Dato	10.09.2025



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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

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	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

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

Deres ref.: 40251101 . Vår ref.: 5487-1-281 Dato: 25.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Korbu (Bo), Astri
Medeier:	
Leilighetsnummer:	281
Adresse:	Grefsenkollveien 12b, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	281
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4828319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Innbetalingen til fondet startet 01.01.2006. Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles på styrekontoret. E-postadresse: styrekontor@grefsenterrassehus.no. Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret. En garasjeplass følger hver seksjon, leie er inkludert i fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at sameiet har brenselavregning. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember/januar. Selger og kjøper må lese av strømmen ved overtagelse. Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen til gode/skyldig beløp kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi tar forbehold om skyldig beløp for tidligere perioder. Avlesningsskjema ligger på www.grefsenterrassehus.no. Vedlikeholdsprosjekter: se vedlikeholdsplan i årsberetningen. Selskapets hjemmesider www.grefsenterrassehus.com I forbindelse med visning er det forbudt å offentliggjøre koden av hensyn til sameiets sikkerhet og for å hindre at uvedkommende slipper inn. Eiendomsmeglere som offentliggjør den hemmelige koden på visningsskilt utenfor blokken kan ilegges bot på kr 5 000,-. Dette er hjemlet i styrevedtak av 19. oktober 2006. Se innkalling til årsmøtet, hvor det fremkommer informasjon om pågående/planlagte prosjekter, og låneopptak i forbindelse med dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	73 266 718,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208446517

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	6 915 957,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 311,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	1 520,00	
Markiser	135,00	
Kabel-TV	399,00	
Vedlikeholdsfond	350,00	
Felleskostnader	4 907,00	

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:	667,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 622,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	274 202,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	244 153,30
Kapitalkostnader:	1 683,87

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	19 264,51
Kapitalkostnader:	131,84

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 263 417,81,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5487

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 23:59 og lukker 10. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Praktisk informasjon om avvikling av møtet
Også i år planlegges årsmøtet avviklet som et hybrid årsmøte. Det vil si at det først avholdes et fysisk beboermøte, hvor sakene på agendaen kan drøftes i plenum. Man kan delta i møtet enten ved å møte opp fysisk på sameiestua, eller ved å følge møtet via videolink fra mobiltlf, nettbrett eller pc. **Lenke for å delta via link vil bli sendt ut på Vibbo i forkant av møtet.**

Etter at møtet er ferdig, starter avstemmingen. Der vil det bli mulig å stemme enten digitalt eller på papir.

• Beboermøtet avholdes på sameiestua tirsdag 3. juni kl 18.00. Møteslutt er satt til senest kl 21.30.

• Selve det digitale årsmøtet og avstemningen, starter samme kveld kl 23.59. Da kan man logge seg inn på Vibbo og avgi stemme i den enkelte sak.

• Evt. «benkeforslag» - må leveres skriftlig til møteleder, på e-post eller ark, senest innen beboermøtets slutt . Disse vil bli lagt inn i avstemningmodulen **før** avstemningen starter.

• Avstemningen avsluttes 10. juni kl. 14.00.

• For dem som av forskjellige årsaker ikke kan, eller ønsker, å stemme digitalt, vil det være mulig å avgi stemme på papir. Stemmeseddel finnes bakerst i innkallingen. Utfylt blankett leveres i brevsprekken på styrekontoret.

Styret erfarer at de aller fleste sameierne nå er godt kjent med denne møteformen og behersker den godt. Denne måten å avvikle årsmøter på, har de siste årene bidratt til en dramatisk økning i deltakelse på møtene. På det meste har nærmere 300 av 360 sameiere avlagt digital stemme. Det er nesten en femdobling av det som har vært vanlig i tradisjonelle fysiske årsmøter.

Dersom du har spørsmål eller trenger hjelp til deltakelse og gjennomføring, vennligst ta kontakt med styrekontoret.

Bakgrunnen for valget av digital løsning er at over 80% av sameierne har stemt frem dette som sin foretrukne møteform. Eierseksjonsloven åpner imidlertid for at minst to seksjonseiere med signatur fra minst 10% av de stemmeberettigede, kan kreve at møtet skal avvikles som et rent fysisk møte, uten mulighet for digital avstemning. Dersom dette skjer, vil det kun være mulig å stemme gjennom personlig oppmøte, eller ved å utstede fullmakt. Frist for å fremme slikt krav settes til tirsdag 27. mai. For å få godkjent kravet, skal det leveres inn én samlet liste med 42 signaturer. Listen skal inneholde 42 seksjonsnumre, navn på juridisk eier i blokkbokstaver, samt signatur.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør
5. Økt brannsikkerhet i sameiet
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar 2025
8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld
10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder
11. Gjesteleilighet
12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?
13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering
14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT
15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT
16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering
17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere
18. Beboerforslag - Styrehonorar
19. Beboerforslag - Parkering
20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet
21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
22. Valg av ny valgkomité
23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Leif Peter Hofseth og Mia Huidtfeldt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til tidligere informasjonssaker om tvisten med PA Entrprenør som endte med at entreprenøren brakte saken inn for forliksrådet:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-9-30-tvisten-med-pa-entreprenor-as-brakt-inn-for-forliksradet-y2rhmtk

Forliksrådet avviste behandling av saken:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-11-4-forliksradet-avviser-a-behandle-tvisten-med-pa-mzdmymqw

Etter dette har det på nytt blitt gjort forsøk på å inngå forlik. Senest nå i begynnelsen av mai har PA avvist et forslag til forlik fra sameiet. I skrivende stund har de ikke gitt noen forklaring på sin avvisning.

Vi håper at det har skjedd en utvikling i saken innen årsmøtet avvikles, og har invitert prosjektleder Millab til møtet for å gi en orientering om status, samt å svare på spørsmål fra salen.

Forslag til vedtak
Tas til orientering

Sak 5
Økt brannsikkerhet i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Styret har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering for å kartlegge brannsikkerheten i sameiet og identifisere forbedringsområder. Rapporten legges nå frem for årsmøtet med forslag til tiltak for å øke brannsikkerheten i sameiet.

Bygningens historikk og gjeldende krav
Bygget ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet og er oppført etter brannteknisk krav som gjaldt i 1969. Dagens regelverk krever imidlertid at bygget tilfredsstiller kravene i Byggeforskrift av 1985, BF85 (se utdypende forklaring i rapporten).

I henhold til BF85 skal bygg som er oppført før 1985 *oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85*. Dersom dette ikke er mulig å gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer, blant annet på grunn av byggets utforming, plikter man å gjennomføre andre tiltak for å løse avvikene på best mulig måte.

Hadde blokkene våre blitt ført opp i dag, ville det vært sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i alle korridorer, fellesarealer og inn i leilighetene. Det er også mulig å gjennomføre dette i dag. Men det ville ha kostet betydelige summer.

Avvikene som fremkommer i denne rapporten, foreslås derfor løst på andre måter, og så godt det lar seg gjøre innen forsvarlige økonomiske rammer.

Derfor kommer rapporten nå
En planlagt brannteknisk gjennomgang måtte avvente sluttføring av den omfattende betongrehabilitering av

sameiets garasjeanlegg. Det skyldes at endelig utforming av garasjeanlegget, ville få betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres.

Som kjent så ble garasjeanlegget i forbindelse med rehabiliteringen tilbakeført til byggets opprinnelige løsning; en åpen og luftig løsning uten tilfeldig oppførte garasjeporter.

Den gode nyheten er at tilbakeføringen av garasjeanlegget til opprinnelige løsning, fører til at det *ikke påløper noen utgifter til brannsikring i garasjeanlegget*. Før vedtaket om å fjerne portene ble fattet, anslo brannteknisk sakkyndig betydelige utgifter til brannsikring - dersom sameiet ønsket å videreføre en løsning med garasjeporter.

Innledende bemerkninger
Gitt byggets arkitektur, og ikke minst høyden, så er det et faktum at brannsikkerheten er best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Det er viktig for styret å være åpen og ærlig om dette, uten å dramatisere situasjonen.

Rømning og redning er lettere i nedre del av bygget av flere årsaker: Rømning/redning via vinduer er naturlig nok enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken. Til orientering så rekker dagens stigebiler i Oslo kommune opp til maksimalt 23 meter over terrenget (blokkene rager 26 meter over bakken).

Det er også naturlig nok mindre risikofylt "å rømme" over til naboen ved siden av seg, eller under seg (via terrassene) i en nødsituasjon - hvis man bor i lavereliggende etasjer.

For leilighetene som har inngangsdør i 8. etasje, så har 5-romsleilighetene den fordelen (sammenlignet med 3-roms- og 1-romsleilighetene) at disse har rømningsvei over til naboens terrasse gjennom en balkongluke (65 x 65 cm) på luftebalkongen. Det er ingen balkongluker i 3- og 1- romsleilighetene med inngangsdør i 8. etasje.

Å etablere balkongluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene *er* mulig, og vil øke brannsikkerheten for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

I brannsikkerhetsrapporten som er utarbeidet, foreslår det derfor ikke et slikt tiltak.

Dette er altså ikke noe vi *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre det. Ifølge rapporten er løsningen for disse - og for øvrig for alle - leiligheter, å ha *god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig brannvarsling og tilkomst til rømningsveier*.

Styret har et lovmessig ansvar for å sørge for at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt, og kan stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Styret ønsker derfor å løfte denne problemstillingen (manglende balkongluker i 7. og 8. etasje) frem for årsmøtet. Vi ber sameierne ta stilling til om styret skal jobbe videre med saken og presentere et saksfremlegg for mulig etablering av balkongluker, med kostnadsoverslag, for disse leilighetene. Det dreier seg om 100 leiligheter.

Styret finner det også riktig å informere om at brannvesenets stigebiler i dag vil ha en større utfordring med redning/slukning ved en brann i A-blokka, enn i de andre blokkene. Dette på grunn av at terrenget på baksiden av blokk A er bratt og ikke tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med lift. Heller ikke plenen *foran* blokk A tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass.

Dette er forhold det er vanskelig å gjøre noe med, uten å gjøre betydelige endringer på baksiden av A-blokka.

Ved de andre blokkene (B, C, D og E) har brannvesenet godkjent oppstillingsplass på baksiden.

Som tidligere informert om så er tilkomst til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy en utfordring, på grunn av at biler parkerer ulovlig i gangveien på baksiden av blokken. Styret jobber parallelt med en løsning på dette.

Rapportens funn

Den branntekniske tilstandsvurderingen har avdekket avvik fra minimumskravene i BF85. Avvikene skyldes blokkenes arkitektur. Her er en kort oppsummering fra rappoerten:

Avvik 1: Brannportene i korridorer i 1., 4. og 8. etasjer:

Blokkene har i dag 12 brannporter fordelt på korridorene i 1., 4. og 8. etasjer, som lukkes automatisk ved røykutvikling. Dette for å hindre en brann fra å spre seg til neste blokk. Samtidig stenger også disse portene for rømningsveier fra leilighetene ved en brann. I dag må man - ved en brann - derfor skyve disse portene til side, for å kunne "rømme" i sikkerhet. Portene er over 50 år gamle og er blytunge å åpne, selv for voksne og friske personer. Disse portene tilfredsstiller klart ikke kravene til rømningsdører, som skal være lette å åpne, samt slå ut i rømningsretning.

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:

Blokkene har en arkitektur og beliggenhet som gjør det krevende å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er samtidig vanskelig - og svært kostnadskrevende - å etablere nye trapper på utsiden av bygningene, som ville ha løst noen utfordringer med redning. Kravene til redning via vindu er derfor ikke tilfredsstilt for de øverste leilighetene.

Avvik 3: For lange rømningsveier

Enkelte korridorer i bygget overskrider maks tillatt lengde på rømningsvei i henhold til BF 85 (25 meter i 1.–4. etasje, 15 meter i 5.–8. etasje). Å bygge nye trapper - som kunne ha løst problemet - for å kompensere for dette, er i rapporten vurdert som "uproporsjonalt krevende", altså for dyrt. Sikkerheten må derfor ivaretas gjennom en kombinasjon av eksisterende løsninger og forbedret varsling og rømningsmuligheter.

Anbefalte tiltak:
Avvik 1: Utskifting av brannporter
Erstatte eksisterende brannporter i korridorer med løsning som tilfredsstiller, 1) kravet til brannskille mellom seksjoner, 2) kravet til dør i rømningsvei og 3) at dørene er lette å åpne. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg og ha godkjent brannmotstand (EI 120).

Høyst foreløpig beregninger antyder en samlet utgift på om lag 1 million kroner for å få dette på plass (inkl. demontering av fjerning av de gamle portene).

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:
Rapporten fastslår at disse avvikene ikke kan lukkes med tiltak som er praktisk/økonomisk gjennomførbart. Det vi da står igjen med da for å ivareta sikkerheten, gitt byggets arkitektur, er å pålegge tiltak som kan øke den personlige brannsikkerheten:

- Seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat på hvert plan i leilighetene.
- Røykvarsler *skal* også være montert på høyeste punkt i leiligheten.
- Sikre rømning via balkongluker (i plan 6 og 10). Disse må være lette å åpne fra begge sider. Det må ikke finnes hindringer foran disse.

Avvik 3: For lange rømningsveier
Rapporten konkluderer med at samtlige leiligheter har utgang til korridor og dermed tilgang til to uavhengige og adskilte trapperom. Kravet om to uavhengige rømningsveier er dermed ivaretatt.

For øvrig “lukkes” disse avvikene gjennom samme løsninger som for avvik 2:

- Røykvarsler skal være montert på alle plan i leilighetene, og være seriekoblet.
- For leilighetene på ett plan, men der man har en interntrapp opp til korridor i etasjen over, skal en røykvarsler også alltid være montert i toppen av interntrappen.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene (i 10. og 6. etasje) er lett å åpne, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Styret vil gjennomføre tiltakene som er skissert i rapporten for løse avvikene.

For full rapport; klikk vedlegget **"SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf"** . Evt. se s. 28 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.

Vedlegg

1. SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Budsjettet 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er nøkternt og basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader på 5 % fra 1.1. 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For komplett regnskap; klikk vedlegget **"SGT Årsregnskap 2024.pdf"** . Evt. se s. 59 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Styrets innstilling
Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes

Vedlegg
2. SGT Årsregnskap 2024.pdf
3. SGT_Revisjonsberetning.pdf

Sak 7
Fastsettelse av styrehonorar 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordinært styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2024 var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (2,7%), utgjør dette i år kr. 485.258,-.

Også i siste styreperiode har det blitt utført betydelig ekstraordinært arbeid for styremedlemmer knyttet eksempelvis til betongrehabilitering, juridiske tvister mm. Styret har i år valgt å ikke be om ekstraordinær kompensasjon for dette, men har heller valgt å kompensere dette vi intern omfordeling i styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

Sak 8
Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.
Justert for KPI, foreslås honoraret i 2025 satt til kr. 25.675,-

Forslag til vedtak
Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-

---

Sak 9

Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtok i 2024 å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter at sluttoppgjøret med PA entreprenør var klart .

Siden endelig størrelse på fellesgjeld dessverre ennå ikke er avklart, jfr. pågående tvist, har styret avventet. Slik det ser ut nå kan en videre avklaring dra ut i tid, gitt en mulig rettsprosess.

Sameiet må ta stilling til om det ønskes å åpne for individuell nedbetaling allerede nå, eller om vi fortsatt skal avvente ordningen til tvisten er løst og endelig sluttsum for betongprosjektet er avklart.

Konsekvensen er at det kan bli stående igjen en rest, etter endelig avklaring i tvist med PA entreprenør.

Fordeler:

- En overføring av fellesgjeld til individuell gjeld gir mulighet for å slette andel av fellesgjeld umiddelbart, eller ved nedbetaling over tid til bedre rentebetingelser enn vi har i OBOS bank. Reduksjon av fellesgjeld vil også fremstå positivt ved eventuelt salg av seksjon.

Ulemper:

- Det vil kunne ved iverksettelse nå, bli stående igjen en rest som vil komme som et tillegg på fellesgjeld på den enkelte seksjon.

Styrets innstilling
Styret velger å ikke ha noen konkret innstilling i saken, men oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gjøre en vurdering av spørsmålet på grunnlag av egen økonomiske situasjon.

Dersom du ønsker rask mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, bør du stemme FOR. Vær da oppmerksom på at det kan komme et mindre tillegg til denne gjelden på et senere tidspunkt dersom PAs krav skulle vinne frem.

Dersom du ønsker å avvente til tvisten er løst og endelig fellesgjeld er kjent - og kan nedbetales samlet - bør du stemme MOT. Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil da bli muliggjort på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak
Styret får i oppdrag å åpne for individuell nedbetaling nå

Sak 10

Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) er et ekstraordinært stort sameie med 360 seksjoner og nærmere 1000 beboere. Sameiet har store og arbeidskrevende oppgaver bak seg, og forventer at dette vil fortsette også i årene som kommer.

At administrativ leder kun utgjør 50% stilling, krever at en betydelig del av sameiets operative drift og interne prosesser må håndteres av styrets medlemmer.

Styremedlemmene er selv i full jobb og må derfor nødvendigvis løse sameiets arbeidsoppgaver på kveldstid/i fritiden. Dette bidrar til at styrearbeidet tidvis blir sporadisk og tar unødvendig lang tid. Det gir også begrenset mulighet for å være tett og kontinuerlig involvert i pågående prosesser. Mindre boligselskap drives gjerne på denne måten av økonomisk nødvendighet, og fordi arbeidsoppgavene er begrensede. Men i et sameie av SGTs dimensjoner fremstår det mer og mer tydelig for styret at dette ikke er en rasjonell bruk av sameiets ressurser (les: sameiernes penger). Dagens ordning gjør også at en stor del av prosjekthistorikken er knyttet til det enkelte styremedlem. Dette bidrar til at prosjekter kan bli skadelidende dersom styremedlemmer fratrer underveis.

Arbeidspresset på vår nyansatte administrative leder er i dag helt i grensen av hva som anses som forsvarlig. Samtidig har servicetekniker Jon Arild Sæther, som fyller 60 år til neste år, varslet at ønsker å trappe ned arbeidsmengden sin de kommende årene, og at enkelte av arbeidsoppgavene hans i den sammenheng overføres til adm. leder. Med adm. leder i 50% stilling går dette regnestykket ikke opp.

Som en løsning på disse utfordringene, foreslår styret en gradvis behovsprøvd økning av stillingsbrøken for administrativ leder. Styrets vurdering er at det både økonomisk og praktisk vil være fordelaktig for sameiet at sentrale arbeidsoppgaver overføres til en lønnet person som kan jobbe dedikert med sameiets drift.

Styret mener en gradvis justering av stillingsprosenten kan gjennomføres ved omdisponering av sameiets midler, uten å øke felleskostnadene. Med en forventning om mindre arbeidsbelastning på styret, vil det bl.a. foreslås et betydelig kutt i styrets honorar.

Styret ber i første omgang om en fullmakt til å gjennomføre endringen som et prøveprosjekt i kommende styreperiode. Målet for prosjektet er å jobbe frem en riktig stillingsprosent som gir en optimal drift av sameiet. Evaluering og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent foreslås fattet av årsmøtet i 2026.

Fordeler:

1. Økt effektivitet og kvalitet i driften:•Økt stillingsbrøk for administrativ leder vil kunne håndtere daglige oppgaver mer effektivt, noe som vil føre til bedre service for seksjonseierne.•Bedre oppfølging av vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter vil sikre høyere kvalitet, raskere gjennomføring og bedre prosjektøkonomi.•Mer tid til generell jobbing mot leverandører og anbudsprosesser vil kunne sikre bedre kontraktsbetingelser/økonomiske betingelser.

2. Avlastning for styret:•Styret vil kunne fokusere mer på strategiske beslutninger og mindre på operativt arbeid, noe som kan føre til bedre langsiktig planlegging og utvikling av sameiet.•En større andel av prosjekthistorikken flyttes til adm. leder og gjør sameiet mindre avhengig av prosjektinvolverte styremedlemmer.•En mindre arbeidsbelastning på styremedlemmene, kan også bidra til at det blir enklere for valgkomitéen å rekruttere nye styremedlemmer.

3. Bedre kommunikasjon:•Økt stillingsbrøk gjør at administrativ leder vil være mer tilgjengelig for seksjonseierne, noe som kan forbedre kommunikasjonen og øke tilfredsheten blant beboerne.•Raskere responstid og høyere servicegrad på styrekontoret.

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

o Styret har brukt mye tid og ressurser på å finne riktig kandidat til å ta over etter tidligere adm. leder Ulf Deinoff. Mange godt kvalifiserte kandidater ble valgt bort fordi de hadde en kort tidshorisont for arbeidsforholdet (Typisk 3-5 år). Ved å øke Tine Skjelstads stillingsprosent, sikrer vi oss forutsigbarhet med en høyt kvalifisert ansatt som har et ønske om å ta ansvar for sameiets drift på lang sikt.

Finansiering:

For å finansiere økningen i stillingsprosent uten å øke felleskostnadene for seksjonseierne, foreslås følgende tiltak:

- **Reforhandling av avtale med servicetekniker:** Servicetekniker har som nevnt flagget ønske om endringer i arbeidsavtale. Endringen vil bl.a. innebære redusert bruk av overtid og betydelige besparelser knyttet til vinterens kostnadskrevende brøytevaktordning.
- **Reduksjon av styrehonorar:** Styret har i år valgt å avstå fra å be om honorar for arbeid som går utover det ordinære styrearbeidet. Dersom forslaget får flertall, har styret en ambisjon om å kutte neste års styrehonorar med 30-50%.
- **Minimering tilleggstimer for styremedlemmer:** Betydelig arbeidsmengde de siste årene har gitt utslag i betydelige tillegg til det ordinære styrehonoraret. Ved å flytte arbeidsoppgaver over på adm. leder, har styret en ambisjon om å eliminere denne praksisen helt. (Noe tillegg vil fremdeles måtte påregnes ifm. den juridiske tvisten med PA)
- **Effektivisering av driften:** Gjennom bedre planlegging og oppfølging kan sameiet redusere kostnader knyttet til vedlikehold og andre tjenester.
- **Samarbeid med leverandører:** Forhandle frem bedre avtaler med leverandører for å redusere kostnader.

Forslag til vedtak

Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026

Sak 11

Gjesteleilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utleieleiligheten i sameiet har de siste årene vært leid ut til ukrainske flyktninger. Bakteppet for dette var Russlands invasjon av Ukraina i 2022, som utløste den største humanitære katastrofen i Europa siden andre verdenskrig.

Årsmøtet i 2022 vedtok derfor at utleieleiligheten skulle kunne huse en ukransk familie "i en begrenset periode".

Den ukrainske familien som bor der, har nå sagt opp leieforholdet. Samtidig pågår det forhandlinger om en mulig fred/våpenhvile i Ukraina.

Flere sameiere har også uttrykt ønske om at utleieleiligheten igjen skal kunne tas i bruk som gjesteleilighet for sameiets beboere, slik den opprinnelig var ment som.

Styret ser derfor dette som en anledning til å gjenopprette den opprinnelige bruken av leiligheten, nemlig å huse gjester som det ellers kan være vanskelig å finne sengeplasser til i våre respektive leiligheter.

Samtidig foreslår styret at vi endrer navnet fra "utleieleiligheten" til "gjesteleiligheten", for å tydeliggjøre dens egentlige formål. Leiligheten skal nemlig kun brukes til å ta imot gjester på besøk i sameiet.

Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har stue og soverom, og et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Det følger også en egen parkeringsplass med. Leiligheten ligger i 1. etasje ved AB-inngangen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at utleieleiligheten igjen skal kunne brukes av sameiets beboere som har behov for ekstra overnattingsplasser til sine gjester.

Forslag til vedtak

Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.

Sak 12

Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har iverksatt parkeringskontroll av gjesteparkeringsplassene i tråd med forslaget som fikk flertall på årsmøtet i 2023. Hensikten er å unngå at biler som ikke tilhører sameiet parkerer ulovlig i vårt garasjeanlegg. Samt sikre at gjesteparkeringen benyttes av gjester, og ikke til parkering av sameiernes biler.

Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Parkeringsordningen ble iverksatt i april 2025. Ordningen har ingen kostnader for sameiet og har en gjensidig oppsigelsesfrist på én måned.

Styret er kjent med at det er delte meninger om ordningen og fremmer derfor saken til årsmøtet, men uten å anbefale det ene eller andre.

Ordningen har vart i kun kort tid. Det kan derfor anføres at man bør gjøre seg enkelte erfaringer med ordningen, før den evt. fjernes. For eksempel finne ut om den fører til at våre naboer slutter å parkere i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling

Styret frastår fra å innstille til vedtak i saken, og lar det være opptil årsmøtet å treffe beslutning i saken.

Forslag til vedtak

Dagens parkeringsordning videreføres

Sak 13

Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

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

Gjester/seksjonseiere kan altså stå parkert hhv. 4 døgn / 1 døgn.
Et naturlig spørsmål da vil være pr. hva? Per uke? Per måned?

Uten en oppgitt karantenetid, fremstår disse reglene som relativt verdiløse.

Overordnet mener styret at det er uheldig og lite hensiktsmessig at vedtektene inneholder slike detaljerte regler for parkering. Først og fremst fordi det gir sameiet svært lite fleksibilitet til å gjøre fortløpende justeringer etterhvert som ordningen går seg til. Enhver vedtektsendring krever som kjent 2/3 flertall. Å innkalle til årsmøte og kreve 2/3 flertall hver gang det ønskes å gjøre mindre justeringer og endringer i ordlyden i parkeringsreglene er i praksis ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å lage et fleksibelt regelverk tilpasset flertallets ønsker og behov. Allerede få måneder etter at den nye parkeringsordningen kom i stand, ser vi at det er løpende behov for å gjøre mindre tilpasninger og justeringer i ordlyden, etterhvert som vi mottar erfaringer, synspunkter, ønsker og innspill fra beboerne.

Å holde detaljene i parkeringsreglementet utenfor selve vedtektene, gir sameiet langt større fleksibilitet ift. å gjøre løpende endringer og justeringer av disse. Reglene vil da fortløpende kunne endres av årsmøtet med alminnelig flertall (50%) eller av styrets flertall (uten årsmøtebehanding).

Forslag til vedtak

Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "

Sak 14

Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er i dialog med meglere om utviklingen i markedet, og når det kan være aktuelt å utarbeide et prospekt for eventuelt salg. Det er også kontakt med ulike entreprenører/ utbyggere ift. saken. Tilbakemeldinger enn så lenge er at risikobildet for entreprenører/ utbyggere er for stort grunnet renter og rentebaner, samt at meglere oppgir en fortsatt avventende holdning i markedet.

Styret jobber videre med saken.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Sak 15

Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Forslag fremmet av:
Arve Christensen - seksjon 71

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I gjeldende vedtekter for SGT, er det et punkt om retningslinjer for forslag til kandidater til valgkomitéen i sameiet.

Her heter det blant at «Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater».

At styret foreslår kandidater til valgkomitéen bryter med alminnelig praksis i organisasjonslivet, hvor valgkomitéen normalt er den instansen som foreslår nye medlemmer.

Årsmøtet kan selvfølgelig også forslå andre kandidater. Men all erfaring viser at styrets forslag til kandidat(er) veier tungt når årsmøtet skal velge.

Det er viktig å sikre komitéens uavhengighet fra styret, og for å unngå interessekonflikter, som at sittende styre får innflytelse over hvem som skal foreslå nye medlemmer til valgkomitéen.

OBOS, som er forretningsfører for SGT, har også bekreftet at det er vanlig praksis at valgkomitéen foreslår kandidater til ny valgkomité. Dette styrker organisasjonsdemokratiet og tilliten til prosessene rundt valg.

Oppsummert:
Ved å la valgkomitéen foreslå sine etterfølgere sikres en uavhengig prosess, i tråd med god praksis i andre organisasjoner. Det reduserer risikoen for at styret får utilsiktet innflytelse over rekrutteringsprosessen til nye medlemmer i valgkomitéen.

Styrets innstilling

Forslagsstiller anfører at vår forretningsfører Obos har opplyst at det er vanlig praksis at valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen. Vår forvaltningskonsulent i Obos kjenner seg ikke igjen i denne påstanden. Obos opplyser at selv om det forekommer både at styret og valgkomitéen foreslår kandidater vil valgkomite, er det mest vanlige at kandidatene til valgkomitéen fremmes for og velges av årsmøtet direkte, uten en innstilling fra verken styret eller valgkomitéen. Ideelt sett er det slik det burde vært praktisert også i SGT, men mangelen på frivillige kandidater gjør at det ikke er gjennomførbart.

At valgkomitéen skal foreslås av styret, kan nok sikkert problematiseres. Men en ordning hvor valgkomitéen skal foreslå seg selv, er etter vårt syn en enda dårligere løsning. Det har i tidligere år forekommet enkelte tilfeller av samarbeidsproblemer i komitéen. I slike situasjoner vil det være svært problematisk med en komité som skal enes om en innstilling, og hvor medlemmer i tillegg har mulighet til å foreslå seg selv stemt inn og/eller andre medlemmer fjernet fra komitéen.

Årsmøtet står uansett fritt til å velge kandidater, uavhengig av hvem som er presentert av styret. Forslagsstiller har selv sittet i valgkomitéen i flere perioder gjennom årene, tilsynelatende uten at gjeldende ordning har vært problematisert. Han var senest valgt inn i for perioden 2022-2024 til tross for at styret hadde en annen innstilling. Det viser tydelig at dagens ordning fungerer etter sin demokratiske intensjon.

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

Forslag til vedtak

Retningslinjene, punkt 9-12, endres slik at følgende formulering erstatter den gjeldende setningen:
«Valgkomitéen foreslår medlemmer til ny valgkomité. Årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.»

Sak 16

Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Forslag fremmet av:
Ian Gustad - seksjon 76

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som kjent er det i vedtekter forbud mot å fysisk røyke i SGT sine fellesarealer. Like fullt røykes det så intenst i noen seksjoner at det nærmest konstant, er betydelig med tobakksrøyk i de samme arealene.

Det er bred konsensus i medisinske forskningsmiljøer om at enhver mengde tobakksrøyk har skadelig effekt på hjerte- og karsystemet, bidrar til lunge- og luftveis sykdommer, samt har høy kreftfremkallende effekt. Vi kan ikke som sameie være bekjent med at bl.a. barn som oppholder seg i fellesarealer passivt eksponeres for helseskadelige stoffer.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.

Sak 17

Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Forslag fremmet av:

Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lovverket sier at i hver enkelt boenhet eller fritidsbolig skal strøm måles og avregnes hver for seg, jf.forskrift for omsetningskonsesjonærer § 13.1 bokstav i.

Måling og avregning per boenhet gir kunder lovfestede rettigheter med hensyn til leveringskvalitet,valg av strømleverandør, tariffering, fakturering, måling og avregning m.v. De som befinner seg bak et fellesmålepunkt har ikke tilgang til kraftmarkedet på samme vilkår som andre kunder. Allinformasjon fra nettselskapet vil gå til den juridiske enheten som står som kunde i det fellesmåltepunktet. De som befinner seg bak fellesmålte punkt vil ikke ha tilsvarende rettigheter som individueltmålte kunder ved strømavbrudd (kilde NVE).

I Grefsenkollveien 12 har vi fremdeles felles målepunkt, og hver enkel beboer har ikke tilgang på informasjon som gir kontroll over eget strømforbruk og kostnader. Ved egen strømmåler vil vi kunne følge strømforbruket daglig gjennom en app. Vi har heller ikke anledning til å inngå strømavtaler som er tilpasset eget behov og forbruk.

Dette vil spesielt bli aktuelt fra høst 2025, når det blir anledning til å velge fastprisavtalen «Norges pris». En avtale som vil være god for mange, men ikke for andre, eksempelvis de som bruker mindre strøm enn andre når strømprisen tradisjonelt er høy, som på vinteren.

I følge Boligsmart, varierer prisen for ny strømmåler noe fra sted til sted, men i gjennomsnitt ligger prisen rundt 3.500 kroner per husstand. Det er imidlertid nettselskapet som finansierer investeringen, og vi vil betale for de nye strømmålerne gjennom økt nettleie. I gjennomsnitt vil nettleie øke med rundt 25-35 kroner i måneden eller 300-400 kroner i året.

Styrets innstilling

For ca 15 år siden ble det, via en forskrift, slått fast at alle bo-enheter i Norge skal måles og avregnes hver for seg.

Dispensasjon fra myndighetenes krav kunne tillates, dersom en slik omlegging fra fellesmåling (slik det er i SGT) til individuell måling, blir svært kostbar.

Konklusjonen den gang var at kostnadene for en slik omlegging i SGT ville bli svært høye, bl.a. fordi hovedtavlene for hver blokk må bygges om.

Elvia landet på at det ikke var kostnadseffektivt å gjennomføre en omlegging og SGT fikk dermed dispensasjon fra tiltaket.

Hvis vi nå skulle legge om til individuelle målere, av eget initiativ, kan det bety at sameiet må ta hele kostnaden. Styrer har søkt å få en avklaring på dette med nettselskapet, men uten å få et sikkert svar. For å få en sikker avklaring på dette, må det igangsettes en søkeprosess, lyder tilbakemeldingen på.

Obos prosjekt, som gjennomførte en Enøk-kartlegging av bygget vårt for to år siden anbefalte ikke en omlegging, pga. kostnadene forbundet med det:

"Obos prosjekt ser ikke på det som en fornuftig investering", står det i rapporten fra 2023.

Det er fordeler med individuelle avlesing. Det gir den enkelte boligeier muligheten til å være "strøm-smart". Særlig har etableringen av ladebokser for elbiler og innføring av effekt-tariffer aksentuert denne muligheten.

På den annen side: Én felles avlesing gir større forhandlingsmakt for sameiet i forhold til å få en god strømpris, sammenlignet med hva 360 seksjonseiere har hver for seg. Det gir også lavere faktureringskostnader å ha én måler, kontra det å ha 360 målere, som også er en del av totalregnskapet (for den enkelte seksjonseier).

Styret mener forslaget har for mange usikre økonomiske komponenter og anbefaler ikke at det vedtas nå.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det monteres strømmålere for alle leiligheter (boenheter) før strømpakken «Norges pris» innføres høsten 202

Sak 18

Beboerforslag - Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Kjell Kalgraf - seksjon 215

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret har hvert år krevd at ekstraarbeidet for året før skal følge med inn i neste år. Tillegget på 100 tusen for i fjor skal følge med inn i dette året og på toppen skal det gis et tillegg på 100 tusen for inneværende år, dvs. dobbelt tillegg. Året etter skal det være 3 ganger 100 tusen, og året etter 4 ganger 100 tusen.

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052 = 473 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

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

Styrets innstilling
At fjorårets ordinære styrehonorar var kr. 473.000,- er korrekt (eller kr. 472.500,- for å være nøyaktig).

Sameiet imidlertid har en tradisjon for å legge til grunn KPI (2,7%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 485.258,- (se sak 5).

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 8.742,- til kr. 494.000,- ser styret på som en hyggelig gest :)

Kalgraf har styrets fulle støtte.

Forslag til vedtak
Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Sak 19
Beboerforslag - Parkering

Forslag fremmet av:
Roy Engebretsen - seksjon 233

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I sitt skriv 25. mars påpeker styret den «relativt verdiløse bestemmelsen» i vedtektenes punkt 4.2 vedrørende bruken av gjesteparkeringsplassene. Det er følgende setning som skaper problem: «Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn». Jeg er enig i at setningen kan fremstå som ufullstendig, men ordlyden forteller faktisk entydig at seksjonseiers kjøretøy kan benytte gjesteparkeringsplasser i inntil ett døgn.

Den fremlagte parkeringsregelen for korttidsparkering, hvor det står at beboere kan benytte gjesteparkering inntil 1 time pr. døgn, med eller uten registrering, er derfor i strid med sameiets vedtekter. Denne spesielle 1-times begrensningen (for beboere) kan derfor ikke innlemmes i de nye parkeringsreglene før et årsmøte eventuelt har vedtatt en vedtektsendring.

Det er fullt mulig å videreføre vedtektenes 1-døgnsregel for beboere. Men for at den skal ha en entydig mening, uten å komme i konflikt med vedtektenes punkt 4.2, kan man knytte en karantene til denne regelen. Og for at en kontrollør skal ha en reell mulig til å håndheve denne regelen, må denne parkeringen registreres elektronisk.

Styrets innstilling

Styret har mottatt tilbakemeldinger fra flere seksjonseiere som opplever de nye parkeringsreglene som kompliserte. Dette beboerforslaget kan nok bidra til at mange vil oppleve regelverket som ytterligere komplisert. Det er også uklart i hvilken grad parkeringsselskapet har mekanismer for å håndheve den konkrete foreslåtte endringen av regelverket. Det må i tilfelle undersøkes nærmere.

Utover disse betraktningene har styret ingen synspunkter på den foreslåtte endringen.

Forslag til vedtak

I «Parkeringsreglement» utsendt av styret 30. mars 2025 strykes følgende to setninger: Beboere og besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. For beboere skal parkering ut over 1 time skje på privat biloppstillingsplass. De erstattes med: Besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 døgn, med elektronisk registrering. Deretter vil det være 12 timers karantenetid.

Sak 20

Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at garasje porten holdes stengt 24/7, og at man da altså må bruke appen hver gang man skal inn i garasje anlegget, hele døgnet. Dette her vi god erfaring med over flere år fra Badebakken/Bjølsen, hvor Henriette bodde før flytting til Grefsen.

Ved en sånn løsning så har man mye bedre kontroll på hvem som kommer inn i anlegget, det være seg folk som parkerer ulovlig eller noen av byens "løse fugler" som er ute i annet ærend enn parkering. Denne ordningen vil, såvidt jeg forstår, ikke medføre noen utgift, bare en programering av eksisterende utstyr, vi må jo bruke appen etter kl 23 på kvelden, så hvorfor ikke hele døgnet?

Som nevnt så er vi kjent med denne ordningen over flere år og synes det har fungert utmerket. Føles også tryggere når man vet at porten er stengt hele tiden og at det ikke bare er fritt frem for hvem som helst når porten står åpen hele dagen. Kanskje dette også vil virke betryggende for de som savner garasjeportene sine?

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling

Styret har tidligere vurdert en tilsvarende praksis som her foreslås. Etter lengre vurdering har vi kommet til at vi ikke anbefaler en slik løsning. Fordi:

Problem #1:
Med sameiernes egne biler + gjester og tjenestetrafikk har porten grovt anslått mellom 800 og 1000 passeringer i døgnet. Å utsette dagens garasjeport for en så høy frekvens vil gi en radikal økning i service- og vedlikeholdsbehov. Det vil sannsynligvis også øke hyppigheten av nedetid og funksjonssvikt (som vi har sett flere tilfeller av det siste året).

Dette er en type port som åpnes og lukkes relativt sakte. Dette vil kunne hindre trafikkflyten og skape irritasjon i morgen/ettermiddagsrushet.

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig

lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

Problem #2
Det har liten hensikt å stenge hovedporten i sør på dagtid, når porten i nord allikevel står åpen hele dagen. Denne kan selvsagt holdes lukket. Men det vil da hindre en del ferdsel og skape trafikale utfordringer i nordenden av anlegget. Denne innkjørselen benyttes på dagtid av biler som har behov for adkomst via Kurveien, samt større kjøretøy som ikke kan kjøre inn hovedporten. Man kan selvsagt montere en motorisert port med skiltkamera også i nordenden. Dette vil isåfall også ha en kostnad grovt anslått til kr. 100-150.000.

Problem #3
Sameiet har i dag store utfordringer med trafikk på gangveien bak blokkene. Mange beboere opplever denne trafikken som sjenerende. Enda mer alvorlig er det at ferdsel bak blokkene kan være til hinder for utrykningskjøretøy, et problem som i ytterste konsekvens kan ha fatale konsekvenser. Det er nærliggende å anta at stenging av garasjeanlegget kan bidra til økt trafikk bak blokkene.

Generell refleksjon
Styret registrerer at det fra tid til annen rapporteres i sameiets facebook-gruppe om «mistenkelige» individer som observeres i garasjeanlegget. Til tross for dette har vi registrert svært få uønskede hendelser eller handlinger i anlegget. Det har riktignok vært etpar sykkeltyverier fra sykler som ikke har vært låst inn i de nye bodene. Men utover dette er ikke styret kjent med at det har blitt utført vinningskriminalitet i sameiet. Det er derfor greit å spørre seg hva som eventuelt er begrunnelsen for å holde anlegget stengt, og hvilket problem det eventuelt er ment å bøte på.

Konklusjon
Dersom portene skal holdes stengt, er vår vurdering at dette bør gjøres med en hurtigport i sør og en vanlig motorisert port i nord. Anslått totalkostnad kr. 250-300.000,-. Vår vurdering er imidlertid at kostnaden til et slikt tiltak per i dag er større en nytten.

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak
Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Sak 21
Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet er over 50 år gammelt og trenger løpende vedlikehold. Vi er snart ferdig med et stort økonomisk løft med betongrehabilitering av blokkene her i sameiet, men behovet for vedlikehold vedvarer.

Tidligere år har det vært en liste i årsrapporten med vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt framover. Samtidig betaler vi alle inn til et vedlikeholdsfond gjennom husleia hver måned. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet utgjør nå rundt 5% av de månedlige kostnadene.

Jeg foreslår at vedlikeholdsplanen fremlegges for årsmøtet hvert år med en detaljert plan for vedlikehold kommende år og med en oversikt over påfølgende år med detaljeringsgrad avhengig av hvor nærstående i tid prosjektene vil være. Videre at innbetaling til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende utgifter.

Styrets innstilling

Forslagsstiller referer til en tidligere presentert vedlikeholdsplan. Det stemmer at det frem til 2019 sirkulerte en slags løst fundert vedlikeholdsplan (les: punktliste i ikke-prioritert rekkefølge) i årsberetningene. Innholdet i denne er etter styrets syn både ufullstendig og tildels utdatert. Denne planen var utarbeidet av tidligere styrer i egen regi. Dagens styre mener at det er grunn til å stille store spørsmålstegn ved den faglige kvaliteten på denne planen. Et godt eksempel på dette er at de omfattende betongskadene som sameiet har brukt titalls millioner på å utbedre de siste årene, ikke var nevnt med et ord i denne "planen".

Vår vurdering er at en troverdig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør utarbeides av fagkyndige - ikke av styret og/eller sameiets ansatte. Anslått kostnad for en slik rapport er kr. 100-150.000,-.

Vi støtter forslagsstillers intensjon, men mener at første steg i denne proessen er at det bestilles og utarbeides en profesjonell tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi mener også at det på nåværende tidspunkt er prematurt å vedta justering av innbetaling til vedlikeholdsfondet. Et vedlikeholdsfond er bare én av mange måter å finansiere vedlikehold på. Før sameiet tar stilling til dette, må vi vite hva som eventuelt skal finansieres og til hvilken kostnad. Dette er forhold som etter vårt syn må vurderes på et senere tidspunkt, når rapporten foreligger.

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

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

- For Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
- Mot Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

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

1. Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.

2. Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Sak 22

Valg av ny valgkomité

Valgkomiteen inneværende år har bestått av Annette Kathrine Sund, Knut Øistad og Arne Bech.

Av disse går Sund og Bechs periode ut nå. Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

Heller ikke i år har det vært lett å finne kandidater til dette viktige vervet. Styret har tidligere gått bredt ut og bedt folk om å melde seg til å ta en tørn i valgkomiteen, men uten at aktuelle kandidater har meldt interesse.

Styret har derfor gått aktivt ut med forespørsler til seksjonseiere vi anser som kvalifiserte. Begge de foreslåtte kandidatene har erfaring fra styrearbeid, og kan skilte med lang fartstid fra sameiet.

Roller og kandidater

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

- Kjell Ove Kvalheim

  Kvalheim er bedriftseier og daglig leder i flere selskaper. Han har bodd i sameiet i over 20 år.
- Sunniva Jakhelln

  Jakhelln er en av "urinnvånerne" i sameiet. Hun har bodd her siden bygget sto innflyttingsklart tidlig på 70-tallet. Hun har tidligere sittet i styret, og er godt kjent med hvilke kvalifikasjoner fremtidige styremedlemmer kan og med fordel bør besitte.

  Hun er utdannet arkitekt.

Sak 23

Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Knut Øistad og Annette Sund.

1. Årets valg

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

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025) På valg

Styremedlemmer:
Idar Burheim (2023-2025) På valg
Ian Gustad (2023-2025) På valg
Robert Gjerde (2024-2026) Ikke på valg
Sara Sundqvist (2024-2026) Ikke på valg

Varamedlemmer:
Tine Skjelstad (2024-2026) **Fratrer vervet**
Simen Gylseth (2023-2025) På valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

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

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

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

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

  Arnt Egil Andreassen (f. 1974) har sittet i styret siden 2014 og som styreleder siden 2020. Han er utdannet innen film og TV-produksjon, og har 25 års fartstid som næringsdrivende innen film, tv og reklamebransjen. Han jobber i dag som kommunikasjonsrådgiver i Fornebubanen.

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

- Ian Gustad

  Ian Gustad (f.1970) er fysioterapeut, med lang lederutdanning og erfaring fra ledelse, blant annet fra Forsvaret og helsevesenet. Han har vært styreleder i en velforening i en 4-årsperiode, samt sittet i flere nasjonale utvalg innen helsefeltet. Ian flyttet inn i sameiet 2021.
- Lill Iren Andersen

  Lill Iren Andersen (f. 1966) jobber som spesialsykepleier på Radiumhospitalet i 50 % stilling. Hun flyttet inn i blokka i januar 2016. Lill Iren har sittet i styret i Grefsenveien 21 perioden 2013-2015. I den perioden ble utført flere vedlikeholdsprosjekter der.

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

- Mika Bendiksby

- Mika Bendiksby (f. 1971) har nylig flyttet inn i sameiet (2024). Mika er utdannet biolog og er professor i plante- og soppsystematikk ved Naturhistorisk Museum (UiO). Mika har erfaring fra styreverv i sameiet der hun tidligere bodde.
- Veronica Edland

  Veronica Edland (f. 1995) flyttet inn i sameiet i 2023. Hun er utdannet jurist og arbeider som rådgiver i Landbruksdirektoratet.

Styrets årsrapport

Årsberetning Sameiet Grefsen Terrassehus 2024-2025

Styrets sammensetning:
Styret har i perioden bestått av Arnt Egil Andreassen (styreleder), Ian Gustad (økonomiansvarlig), Robert Gjerde, Idar Burheim og Sara Sundquist.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO ved autorisert regnskapsfører Miglena Todorova.

Bygninger og forsikringer:
Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i foretaksregisteret (org. nr. 971493658) Gårds og bruksnummer 75/117. Eiendommen er på 37 086 m² og er forsikret i If skadeforsikring.

Økonomi 2024:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Styremøter og styrets arbeid:
Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter samt en rekke saksorienterte møter bl.a. i forbindelse med oppfølging av tvist med PA entreprenør. Større saker i 2024 har omhandlet nye markiser, parkeringsordning, garasjeporter, fasadevask, konfliktsaker mellom sameiere, terrasserehabilitering i flere seksjoner, ansettelse av ny administrativ leder, videre avtale med Defigo, lastbalansering i garasjeanlegg (for elbil- lading), avklaringer vedr. salg av baktomta, maling av reposer, tvist mellom sameiere og sameiet og tvist med PA entreprenør. Det er også flere mindre saker som har opptatt styret og enkelte styremedlemmer gjennom 2024.

Vedlikehold av bygningsmassen:
I 2024 har det vært større og mindre vedlikehold av bygningsmassen i sameiet. Større kostnadsdrivende arbeider har vært terrasserehabilitering, rehabilitering av luftebalkonger, lastbalansering og fasadevask. I tillegg har styret fremholdt og fulgt opp en rekke reklamasjoner ovenfor PA entreprenør

Arrangementer.

- Blomsterkassedugnad – i forbindelse med utskiftning av markiser og at mange seksjoner har forsømt sameiets husordenssregel pkt. 12 iverksatte styret høsten 2024 en dugnad for å rydde opp i det aktuelle.
- Dugnad høst 2024 – rengjøring i sameiestua, trimrom, mm.
- Tenning av juletrebelysning. 1 søndag advent – 3.desember 2024.
- Dugnad våren 2025 – rydding i bomberom, utedugnad, rydding i sykkelboder.

Grefsenkollveien 12

Brannteknisk tilstandsvurdering



Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS

Grefsenkollveien 12: Brannteknisk tilstandsvurdering

Oppdragsgiver: Sameiet Grefsen Terrassehus
Prosjektnr: 202506

Sammendrag:
Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS har på oppdrag fra Sameiet Grefsen Terrassehus utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse av Grefsenkollveien 12. Forskrift om brannforebygging [1] stiller krav til eier og bruker av eksisterende bygninger.

Grefsen Terrassehus er et byggverk bestående av 5 bygninger som er knyttet sammen med fellesarealer som inneholder trapperom og heiser. Grunnflaten pr bygg er ca 1090 m^2.
De 5 byggene er skilt fra hverandre med brannvegg A 120 med brannporter A 60 S. Bygget inneholder virksomhet for bolig, barnehage, pleieanstalt, garasje og boder/vaskerom/fellesarealer.

Brannkonsept for bygget, kort oppsummert:

- Bygget skal minst tilfredsstille krav til Byggeforskrift av 1985/87 (kalt BF 85) [2].
- Bygget skal tilfredsstille krav til kap. 3 (generelle krav om brannvern), kap. 31 (boliger), kap. 32 (barnehage), kap. 34 (garasje) og kap. 37 (pleieanstalter med 10 sengeplasser).
- Byggverket skal tilfredsstille krav til bygningsbrannklasse 1.
- Hovedbæresystem skal tilfredsstille A 90.
- Sekundærbæresystem skal tilfredsstille A 60.
- Hver bruksenhet, barnehage, soverom i pleieanstalt, tekniske rom mm skal tilfredsstille krav til branncelle A 60.
- Rømning foregår via trapperom utført som lukkede trapperom.
- Trapperommene skal ha røykventilasjon.
- Det er montert håndslokkeapparater eller brannslanger i alle brannceller.
- Det er montert røykvarslere i alle boenheter.
- Det er montert brannalarmanlegg og ledesystem i barnehage og pleieanstalt.
- Det er tilkomst for brannvesenets biler langs tre av fasadene.

Det er funnet avvik fra minimumskravene i BF 85. Avvikene er behandlet i kapittel 4.

Dokumentnavn	Revisjonshistorikk	Dato/OL
202506 Brannteknisk tilstandsvurdering Grefsen terrassehus	00 Originalt dokument	14.02.25/SKA
202506 Brannteknisk tilstandsvurdering Grefsen terrassehus	01 Utdypende vurdering av rømning	22.04.25/SKA

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS
Orgnr: 819 546 622
www.kogh.no
marthe@kogh.no
sigrid@kogh.no

Innholdsfortegnelse

1 Problemstilling 5
1.1 Kort om oppdraget 5
1.2 Kort om bygget 6
1.3 Krav stilt i Forebyggendeforskriften 8
1.4 Valg av referanseregelverk 10
2 Tilstandsgrader 10
3 Tilstandsregistrering 11
4 Handlingsplan 18
4.1 Avvik 18
4.2 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 12. 20
4.3 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 18 21
5 Branntegninger (skisser på plantegninger) 24
5.1 Barnehage 24
5.2 Boliger plan 1-10 25
5.3 Parkeringskjeller 29
5.4 Sykehjem 30
6 Referanseliste 31

Tabell 1: Opplysninger om bygget. 6
Tabell 2: Tilstandsgrader 10
Tabell 3: Tilstandsregistrering 11
Tabell 4: Avvik samlet 18

Vedlegg 2 20 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Figur 1: Bildet viser oversikt over Grefsen terrassehus med byggene A, B, C, D og E, og hvordan de er koblet sammen. 5
Figur 2: Byggenes beliggenhet i terreng. 7
Figur 3: Brannport i korridor 18
Figur 4: Luke i vegg mellom balkonger på plan 10. 19
Figur 5: Eksempel på dør med brannmotstand EI 120, og dør som er holdt åpen med holdemagnet. 20
Figur 6: Prinsippskisse av leiligheter med direkte utgang til korridor. 21
Figur 7: Prinsippskisse av leilighet med utgang til korridor i planet under. 22
Figur 8: Prinsippskisse av leilighet med utgang til korridor i planet over. 22
Figur 9: Prinsippskisse av leiligheter med utgang til korridor og rømning via nabobalkong. 22
Figur 10: Skissen viser branncellevegger og -dører, slokkeutstyr, brannalarmanlegg og utganger til det fri. 24
Figur 11: Typisk plan 1. De leilighetene som kun inneholder ett plan, har tilfredsstillende rømningsmulighet via korridor. Leilighet i plan 2 har inngang på plan 1. 25
Figur 12: Leilighet på plan 2 har interntrapp ned til plan 1, med tilgang til korridor utført som rømningsvei. 26
Figur 13: Leiligheter på plan 3 (og 7) har inngang på plan 4 (og 8). Rømning er via interntrapp opp til plan 4 (8), hvor det er tilgang til korridor utført som rømningsvei. 26
Figur 14: På plan 4 (og 8) er det inngang til leiligheter ned til plan 3 (7), leiligheter opp til plan 5 + 6 (9 og 10), og leiligheter som kun befinner seg på plan 4 (8). 27
Figur 15: Plan 5 (og 9) har inngang og rømning via interntrapp til etasjen under. 27
Figur 16: Plan 6 (og 10) har rømning via interntrapp ned til plan 5 (9) og videre til plan 4 (8). I tillegg er det mulighet for å rømme via balkong til nabobalkong gjennom luke i betongvegg. 28
Figur 17: Tegningen viser typiske krav til dører og vegger i parkeringsetasjen mot trapperom. 29
Figur 18: Tegningen viser garasjearealene, hvor de tre øverste parkeringsradene er under byggverket. Det er ikke parkeringsarealer under bygg A. 29
Figur 19: Skisse av pleieanstalt, hvor utgangene direkte til det fri og ut til trapperom er vist med grønne piler. 30

Vedlegg 01 21 av 76 01GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

1 Problemstilling

1.1 Kort om oppdraget

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS har på oppdrag fra Sameiet Grefsen Terrassehus gjort en brannteknisk tilstandsvurdering av Grefsenkollveien 12.

Tilstandsvurderingen følger anbefalt metode fra Byggdetaljblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse [3]. Metoden tilfredsstiller analysenivå 1, angitt i NS 3424: 2012 [4]. Byggeforskrift av 1985 [2] er lagt til grunn for vurderingen.



FIGUR 1: BILDET VISER OVERSIKT OVER GREFSEN TERRASSEHUS MED BYGGENE A, B, C, D OG E, OG HVORDAN DE ER KOBLET SAMMEN.

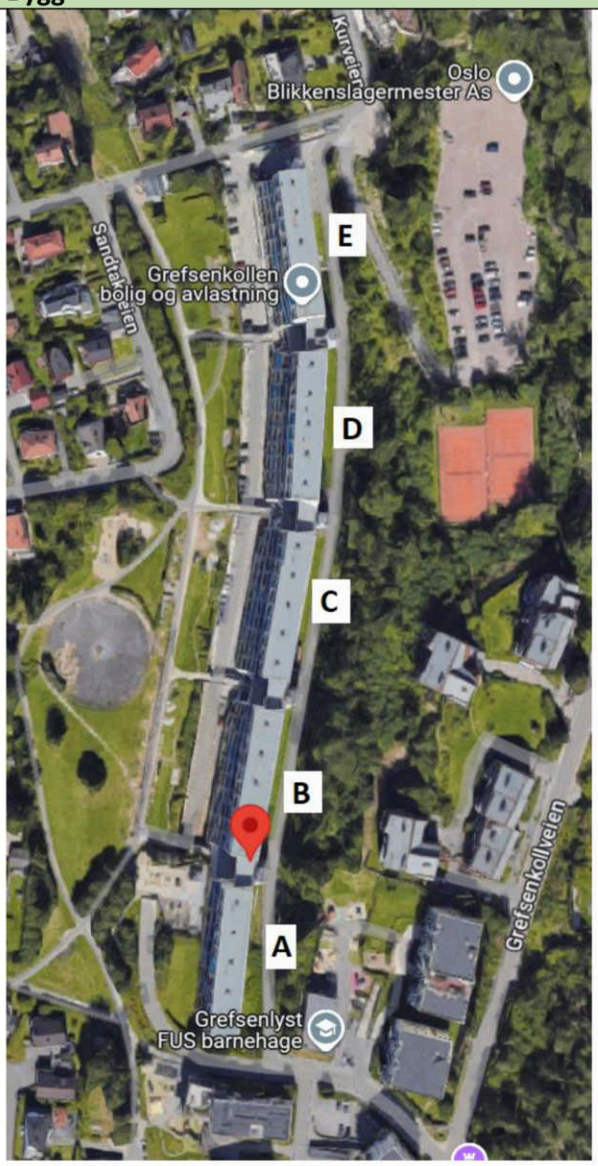
Vedlegg 2 22 av 76 GGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

1.2 Kort om bygget

TABELL 1: OPPLYSNINGER OM BYGGET.

Tema	Bygg
Navn på prosjekt/tiltak	Grefsenkollveien 12 A-E
Adresse	Grefsenkollveien 12 , 0490 OSLO
Gårds- og bruksnr	75/117
Byggeår	Oppført i 1970-1980.
Regelverk	Iht Forebyggendeforskriften [1] skal bygg minst oppgraderes til sikkerhetsnivået angitt i Byggeforskrift av nov. 1984 nr 1892 [2]. Sikkerhetsnivået angitt i BF85 [2], med revisjon i 1987, legges til grunn for denne tilstandsregistreringen.
Antall etasjer	10 tellende etasjer + åpen parkeringskjeller i underetasje
Grunnflateareal	Grunnflate pr bygg: Plan 1: 19,6 m x 55,5 = ca 1090 m^2
Virksomhet	Boliger med parkering i underetasje. Det er barnehage i plan 2 i bygg A og pleiehjem i plan 1 i bygg E.
Bygningsbrannklasse	Boligbygg med flere enn 4 tellende etasjer, skal oppføres iht krav til Bygningsbrannklasse 1.
Brannenergi	Under 400 MJ/m^2
Plassering i terreng	Byggverket ligger i skrått terreng, se Figur 2.

Vedlegg 2 23 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Tema	Bygg
	 **FIGUR 2: BYGGENES BELIGGENHET I TERRENG.** I blokk A ligger deler av plan 3 og deler av plan 2 på bakkeplan i bakkant av bygget. I blokk B, C og D ligger plan 2 på bakkeplan. I blokk E ligger plan 1 på bakkeplan.

1.3 Krav stilt i Forebyggendeforskriften

Eiers og brukers plikter i forbindelse med brannsikkerhet i bygg, reguleres av Forskrift om brannforebygging [1] (kalt Forebyggendeforskriften). Med «eier» menes den som har grunnbokshjemmelen til byggverket. Med «bruker» menes den eller de som bruker byggverket.

Vi har her gjengitt de viktigste kravene som stilles i Forebyggendeforskriften [1] til eier og bruker av et byggverk.

Kapittel 2:

§ 4 Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

§ 8 Oppgradering av byggverk

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vedlegg 2 35 av 76 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Veiledende tekst til §8:

Branntekniske avvik som anses å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger). I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status og vurdere de tekniske og/eller organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene (risikoanalyse). Etablering av rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

Kapittel 3:

§ 11 Brannsikker bruk av byggverk

Den som har rett til å bruke et byggverk skal:

a) sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket

b) unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres

c) informere eieren om endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann

d) ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, straks gjennomføre ekstraordinære tiltak inntil risikoen er normalisert.

1.4 Valg av referanseregelverk

I Forebyggendeforskriften [1] § 8 om eiers ansvar, er det angitt at det er eiers ansvar å oppgradere byggverket til minimum det nivået som gjaldt i Byggeforskrift av 1985 [2] (heretter kalt BF 85) eller nyere.

Det vil derfor være BF 85 [2] som vil være gjeldende for dette bygget, så lenge det ikke skal foretas en ombygging, tilbygg eller annet.

Vi har derfor sett på hvilke krav som gjelder byggverket. Kravene angitt i kap 3 er hentet fra BF 85 [2].

2 Tilstandsgrader

Ved tilstandsvurdering bruker man tilstandsgrader for å prioritere mangler med tanke på oppfølging. Tabell 2 er hentet fra 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse [3], og forklarer rangeringen som er benyttet i rapporten.

TABELL 2: TILSTANDSGRADER

	TG 0 Ingen avvik	**TG 1 Mindre eller moderate avvik**	**TG 2 Vesentlige avvik**	**TG 3 Store eller alvorlige avvik**	**TG IU Ikke undersøkt**
Branntekniske spesifiseringer	Løsning er i henhold til referanse-sikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikker-heten	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatorisk e sikkerheten i forhold til det forutsatte referanse-nivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø	Skjult bære-konstruksjon. Manglende beregninger. Ikke dokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres inne 5 år	Utbedres innen 2 år	Må utbedres straks	Kan undersøkes av andre

Vedlegg 2 37 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

3 Tilstandsregistrering

Byggverket skal som et minimum tilfredsstille krav angitt i Byggeforskrift av 1985 (forkortet BF 85) [2]. Alle henvisninger i Tabell 3 er hentet fra BF85, kapittel 3. For særkrav til bolig henvises til kap 31, særkrav til barnehager til kap 32, særkrav til garasjer i kap 34 og særkrav til pleieanstalter i kap 37.

TABELL 3: TILSTANDSREGISTRERING

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
1	**3:32 Avstand mellom bygninger** Bygninger skal være skilt med brannvegg, eller avstanden mellom byggverk skal være mer enn 8 m.	Byggverket er plassert mer enn 8 m fra nabobygg.	0
2	**3:33 Tekniske rom** Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 innenfra.	Forholdene er tilfredsstillende.	0
3	**3:41 Bygningsdelers brannmotstand** Bygget skal tilfredsstille krav til Bygningsbrannklasse 1: - A 90 (hovedbæring) - A 60 (etasjeskiller) - A 60 (brannceller) - A 60 (heis- og trappesjakt) - A 30 (trappeløp)	Byggverket er oppført i betong. Hele byggverket tilfredsstiller krav til Bygningsbrannklasse 1.	0
4	**3:42 Kledninger og overflater for vegger og tak** Kledningers og overflaters branntekniske klasse: - In1 (innvendig overflate) - Ut1 (utvendig overflate) - K1 (innvendig kledning) - K1 (utvendig kledning) Særkrav for rømningsvei - In1 (overflate) - K1-A (kledning)	Hele byggverket tilfredsstiller krav til innvendige og utvendige overflater og kledning. Innvendige vegger i betong. Forholdene er OK.	0 0
5	**3:512 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand** - B 30 (kan slokkes fra utsiden) - A 30 (kan ikke slokkes fra utsiden)	Yttervegger tilfredsstiller krav til A 30. (opplysning hentet fra byggesak, ikke kontrollert).	0

Vedlegg 2 39 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering 2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
6	**3:52 Tak og taktekking** Krav til taktekking: Ta	Ikke kontrollert.	IU
7	**3:53 Nedforet himling** Nedforet himling som er del av brannbegrensende bygningsdel skal også ha brannmotstand.	Ingen funn.	0
8	**3:61 Oppdeling med brannvegg** Krav til brannvegg bestemmes av byggets bruk, og er angitt i kap 31-39. Se punkt med Idnr 18.	Byggverket er inndelt i 5 bygningsdeler, som er skilt fra hverandre med brannvegg. Hver bygning regnes som én seksjon. Grunnflate (dvs 1. etasje uten medregnet fellesareal ved trapperom) pr bygg er ca 1090 m^2.	0
9	**3:62 Utførelse av branndekke og brannvegg** Brannvegger skal fra fundament bæres av bygningsdel i minst samme klasse. • Brannveggen skal tilfredsstille A 120. • Port i brannvegg skal ha minst halve veggens klasse og lukkes automatisk ved brann. • Der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under tak. • Brennbart materiale skal ikke føres fordi eller gjennom brannvegg. • Gjennomføring av rør og kanaler skal utføres slik at brannveggens klasse er opprettholdt.	OK Det er installert port A 60 i brannveggene. Portene lukkes automatisk ved lokal deteksjon. OK. Tak er utført i betong. Forholdene er OK. Det er ikke observert brennbart materiale som er ført forbi brannveggene. Det er ikke observert gjennomføringer i brannvegger.	0 0 0 0 0
10	**3:63 Branncelleinndeling** Branncellebegrensende vegger skal tilfredsstille A 60. Dører skal ha minst halve veggens klasse, A/B 30.	OK OK	0 0

Vedlegg 2 39 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering 2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	Følgende rom skal være egne brannceller:		
	- Boenhet	Boenheter er egne brannceller.	0
	- Trapperom	Trapperom er egne brannceller.	0
	- Rømningsvei	Rømningsvei er egne brannceller.	0
	- Barnehage	Barnehage er egen branncelle.	0
	- Soverom i pleieanstalt	Soverom er egne brannceller.	0
	- Sjakter	Sjakter er egne brannceller.	0
	- Søppelrom	Søppelrom er egen branncelle	0
	- Fyrrom	Fyrrom egen branncelle.	0
	- Tekniske rom	Tekniske rom er egne brannceller	0
11	**3:7 Rømningsvei** Rømningsvei skal være egen branncelle. Antall rømningsveier er definert under kap 31, 32, 34 og 37.	OK	0
	• Fri bredde i rømningsvei skal være minst 10 mm/person, og ikke mindre enn 900 mm.	OK	0
	• Gulvbelegg skal være klasse G.	OK	0
12	**3:75 Dør i rømningsvei**		
	• Dør i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen.	Der hvor det er dører i rømningsveien, er kravet tilfredsstilt. Portene i brannveggene er en del av rømningsveien, og tilfredsstiller ikke krav til dør i rømningsvei.	Se kap 4.
	• Dør fra boenhet til korridor kan ha slagretning mot rømningsretningen.	OK	0
	• Krav til dør fra korridor til trapperom: B 30 S eller F 30 S.	OK	0
	• Branncelle til korridor: B 30	OK	0
	• Kjeller til trapperom: B 60 S	OK	0
13	**3:76 Vindu som rømningsvei**		
	• Vindu som skal regnes som rømningsvei skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. • Høyden skal minst være 60 cm.	Ikke undersøkt.	IU

Vedlegg 2 - 40 av 76 - 9GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_mai 2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	• Bredden skal minst være 50 cm. • Vinduet underkant skal ikke være mer enn 1 m over gulvet. Rømning gjennom vindu kan skje til terreng eller via brannvesenets redningsmateriell.		
14	**3:78 Brannventilasjon og belysning i rømningsvei.** • Trapperom med inntil 8 etasjer kan ha brannventilasjon gjennom vindu i toppen av trappen. • Det skal være ledelys i rømningsveiene.	I byggesaken ble det krevet at trapperommene skulle ha røykavtrekksluker på 1 m^2. Ikke undersøkt for sirkulære trapper. Trapper i endegavler er åpne mot det fri, og forholdene er OK. I byggesaken ble det krevet at trapperommene skal ha reservelys. Dette er ikke undersøkt.	IU 0 IU
15	**3:8 Strøm til heis** Heis skal ha egen kurs som skal være beskyttet mot brann.	OK	0
16	**3:91 Slokkingsvann for brannvesenet** • I bygning med øverste gulv mer enn 22 m over terreng skal det i trapperommet være stigeledning for tilkobling av vann for brannslokking.	Det er montert stigeledning i bygget. Forholdet er OK.	0
17	**3:92 Kjøreatkomst for brannvesenet** • Der fasade skal være tilgjengelig for slokking (...) kan det kreves kjøreadkomst for brannvesenet. • Det skal være adkomst til tak enten via trapperom eller via brannvesenets stigemateriell.	Det er kjørbar atkomst langs byggets bakre fasade, hvor det er tilkomst for brannvesenets lift. Der hvor fasaden er høyere enn 22 m over bakken, er det tilkomst til tak via utvendig trapperom. Forholdene anses som ivaretatt.	0 0

Vedlegg 2 41 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering 2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
18	**Kap 31 Boliger**		
	• Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg er 1000 m^2.	Grunnflaten i byggene er ca 1090 m^2, noe som er en overskridelse på 90 m^2.	0
	• Hver bruksenhet skal være egen branncelle.	OK	0
	Avstand fra dør i branncelle til nærmeste trapp eller utgang til det fri skal være:		
	• høyst 25 m i 1. - 4. etasje,	Ikke OK, ca 30 m til brannvegg	Se kap 4
	• høyst 15 m i 5. - 8. etasje.	Ikke OK, ca 30 m til brannvegg	Se kap 4
	Fra branncelle i 1. til 8. etasje er krav til rømningsvei:		
	• direkte utgang til terreng	OK	0
	• to trapperom	OK	0
	• ett branntrygt trapperom	Ikke aktuelt	
	Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha mist ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei.	Personsikkerheten er ivaretatt med en annen løsningen enn den som er beskrevet i BF85 [2]. Løsningen er vurdert og beskrevet i kap 4.	Se kap 4
	Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.	Det forutsettes at alle boliger har røykvarsler som tilfredsstiller kravene.	IU
19	**Kap 32:2 Barnehager**		
	• Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg er 500 m^2.	Arealet av barnehagen er ca 500 m^2. Forholdene er OK.	0
	• Leke og hvilerom for barn under 3 år skal ha utgang direkte til det fri.	OK	0
	• Fra oppholdsrom skal det være to rømningsveier.	Barnehagen har utgang via dører som leder direkte til det fri, eller via korridor direkte til det fri. Krav til rømningsveier er ivaretatt.	0
	• Barnehage skal ha brannalarmanlegg	Det er installert brannalarmanlegg. Forholdene er OK.	0
	• Det kan kreves brannslange og håndslokkeapparater	Det er installert brannslange i barnehagen.	0
20	**Kap 34:4 Garasjer**		
	Garasjen regnes som en åpen garasje.	Garasjen har gjennomgått en totalrenovering, hvor alle garasjeporter er fjernet. Garasjen	

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
		er nå åpen i front, med frisklufttilførsel via åpninger i bakkant. Dette gjør at garasjen er termisk røykventilert, og regnes som en åpen garasje.	
	• Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom.	OK Garasjen er skilt fra trapperommene med sluse.	0
	• Garasje over 50 m^2 skal være skilt fra resten av bygget med branndekke.	OK	0
	• Det skal ikke være direkte adgang fra garasje til boligrom.	OK.	0
	• Avstand fra hvilket som helst sted i garasjen til rømningsvei skal være høyst 50 m.	Det er utgang via fasade i hele garasjen. Forholdene er OK.	0
	• Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg er 5400 m^2.	Fra byggetidspunkt ble det stilt krav om at garasjen skal seksjoneres med ½ stens vegg for hver 4000 m^2. Det er garasje under fire av byggene, og hvert parkeringsareal er ca 1100 m^2. Totalt areal for garasjen som ligger under byggene er ca 4400 m^2. Kravet ansees som tilfredsstilt uten oppdeling med brannvegg. Garasjen er delt inn i 3 seksjoner med brannvegg og brannport. Brannporten opereres manuelt, og vil kun ha en funksjon når den lukkes av personer som er tilstede. I og med at kravet er tilfredsstilt uten porter, anbefales ikke tiltak med portene.	0
	• Bygningsrådet kan kreve brannslanger og håndslokkere.	I byggesaken ble det krevet at garasjen skulle ha brannslanger og slokkeapparater. Forholdene er OK.	0
21	**Kap 37 Pleieanstalter** Gjelder for mer enn 10 sengeplasser. - Dekke over kjeller skal være A 60.	OK	0

Vedlegg 2 43 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev1_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	- Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg 1200 m^2.	Arealet av pleieanstalten er ca 1090 m^2. Forholdene er OK.	0
	- Hvert sykerom skal utgjøre egen branncelle.	OK	0
	- Gulvbelegg skal være klasse G.	OK	0
	- Fra branncelle skal det være tilgang til to rømningsveier.	Det er flere utganger direkte til det fri fra lokalene. Forholdene ansees som OK.	0
	- Minst ett vindu i sengerom skal utformes slik at det kan brukes som rømningsvindu.	Ikke undersøkt.	IU
	- Rømningsvei skal ha ledelys.	OK	0
	- Det skal være markeringslys over dør i rømningsvei.	Det er markeringslys over dører til det fri.	0
	- Det skal være montert brannslanger, med rekkevidde inn i alle brannceller i lokalene. Det kan kreves håndslokkeapparater i tillegg.	Ikke kontrollert. Forutsettes ivaretatt.	0
	- Det skal være installert fulldekkende brannalarmanlegg.	Det er installert fulldekkende brannalarmanlegg, og forholdene er OK.	0

Vedlegg 2 44 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

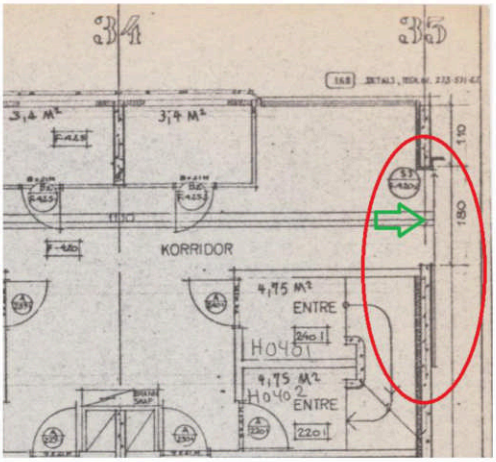
4 Handlingsplan

4.1 Avvik

Ved gjennomgang av bygningsmassen, har vi funnet noen avvik fra BF 85 [2]. Avvikene gjelder for boligene i byggene, og avvikene skyldes byggenes arkitektur. På prosjekterings- og byggetidspunkt skulle byggene tilfredsstille krav som stilles i Byggeforskrift av 1969. I henhold til Forebyggendeforskriften [1] skal bygg som er oppført før 1985 oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85 [2]. En slik oppgradering skal gjennomføres så langt det lar seg gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer.

Som angitt i Forebyggendeforskriften [1] skal tiltak som gjelder personsikkerhet og rømning prioriteres, og slike tiltak er oppgitt å ikke ligge utenfor praktiske og økonomisk forsvarlige rammer.

TABELL 4: AVVIK SAMLET

Idnr	Krav	Tilstand	Vurdering
12	**3:75 Dør i rømningsvei** • Dør i rømningsvei skal slå ut i rømningsretning en.	Der hvor det er innsatt dører i rømningsveiene, er kravet til slagretning på dører tilfredsstilt. Portene som er satt inn i brannveggene er en del av rømningsveien. Portene tilfredsstiller ikke krav til dør i rømningsvei. Rød sirkel på Figur 3 hentet fra plan 4 viser plassering av portene.  **FIGUR 3: BRANNPORT I KORRIDOR** Portene lukkes når det detekteres røyk i lokale røykdetektorer som er montert på hver side av porten. Når portene er lukket, er det tungt å åpne dem med manuell kraft.	Portene som er montert i brannveggene har to funksjoner: 1. Portene skal hindre at en brann sprer seg fra én seksjon til neste i minst 60 minutter. 2. Portene er montert i rømningsvei, og skal også tilfredsstille krav til dør i rømningsvei. De skal være lette å åpne, og slå ut i rømningsretning. Portene må erstattes med en løsning som tilfredsstiller begge kravene. Se forslag til løsning i kap 4.2.
18	**Kap 31 Boliger** Avstand fra dør i branncelle til nærmeste		Bygget er bygget med korridorer som er lengre enn

Idnr	Krav	Tilstand	Vurdering
	trapp eller utgang til det fri skal være: • høyst 25 m i 1. - 4. etasje, • høyst 15 m i 5. - 8. etasje.	Ikke OK, ca 30 m til brannvegg med port. Ikke OK, ca 30 m til brannvegg med port.	maksimal lengde på fluktvei. Dette er det vanskelig å gjøre noe med, uten å bygge flere trapper. Avviket må lukkes på andre måter enn å bygge flere trapper, se kapittel 4.3.
18	**Kap 31 Boliger** Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha mist ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei.	Dette vil gjelde for de leilighetene som går over 2 eller 3 plan. Hvis man skal følge preaksepterte krav i BF 85, skal minst ett vindu, i de planene som ikke har utgang til korridor, tilfredsstille krav til rømningsvindu. På byggetidspunkt ble det stilt krav til at plan 5 og 9 skulle ha leider fra soveromsavdeling ned til underliggende terrasse. Dette er ikke en løsning som er angitt som løsning i BF 85 [2], og det er heller ikke en løsning som ble bygget. I stedet er det tilrettelagt for rømning via luke til nabobalkong, på plan 6 og plan 10, se Figur 4.  FIGUR 4: LUKE I VEGG MELLOM BALKONGER PÅ PLAN 10. Plan 5 og plan 9 har rømning via interntrapp opp til plan 6 og 10, eller ned til plan 4 og 8.	Kravene til redning via vindu ikke er tilfredsstilt. Det ikke er praktisk mulig å endre løsningen til en preakseptert løsning, uten å endre hele fasaden i øst eller bygge flere trapper. Avviket må lukkes på andre måter, se kapittel 4.3.

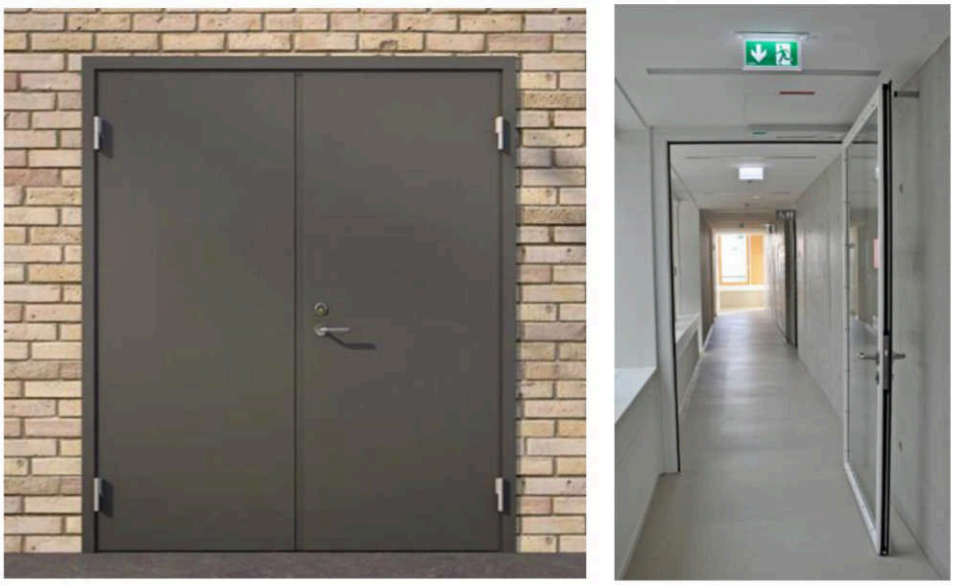
Vedlegg 2 46 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

4.2 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 12.

Brannportene som er plassert i rømningsveiene, må erstattes med en løsning som tilfredsstiller både kravet til brannskille mellom seksjoner og kravet til dør i rømningsvei. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg, og ha brannmotstand EI 120.

Brannportene fjernes og det monteres et veggfelt med dør, eller en dobbel dør. Dørene kan forrigles til lokale røykdetektorer, og stå åpne på magnet til vanlig. Dørene vil da lukkes automatisk når det detekteres røyk på en av sidene av døren. På denne måten vil man fortsatt ha åpenhet i korridorene i vanlig brukstilstand.

Se eksempel i Figur 5 for dør med dørfelt, og dør som er holdt åpen med holdemagnet.



FIGUR 5: EKSEMPEL PÅ DØR MED BRANNMOTSTAND EI 120, OG DØR SOM ER HOLDT ÅPEN MED HOLDEMAGNET.

Vedlegg 2 47 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_01.jan.2025.pdf

4.3 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 18

Som beskrevet i kap 4.1 kan ikke avvik 18 lukkes ved praktiske løsninger som tilfredsstiller de preaksepterte kravene i BF 85 [2]. Personsikkerheten må ivaretas ved å vurdere den byggede løsningen.

I Oslo kommune har brannvesenet angitt at de kan redde personer fra plan som er maksimalt 23 m over terreng, forutsatt at det er tilrettelagt med oppstillingsplass for brannvesenets lift. Brannvesenet har kjørbar adkomst på østsiden av byggene, men terrenget utenfor blokk A er bratt, og tilfredsstiller ikke krav til oppstillingsplass. Utenfor blokk B, C og D er det mer enn 23 m til øverste etasje, plan 10. Bakgrunnen for at det stilles krav til at det skal være mulig å bli reddet via vindu, i boliger som går over flere plan, er at man skal ha mulighet til å bli reddet hvis det er brann i det planet hvor det er utgang til korridor. Grefsen Terrassehus har en arkitektur og beliggenhet som gjør det vanskelig å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er også vanskelig å etablere mange nye trapper.

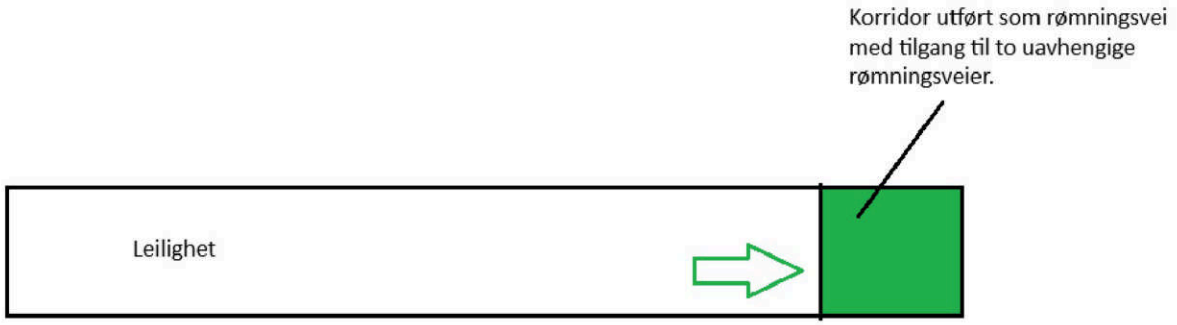
Vi må derfor vurdere den byggede løsningen, med de branntekniske tiltakene som allerede er etablert.

Det er i prinsippet fire ulike varianter av leiligheter:

1. Leilighet på ett plan, med utgang direkte til korridor uten å gå via trapp.
2. Leilighet på ett plan, med utgang via interntrapp til korridor i planet under.
3. Leilighet på ett plan, med utgang via interntrapp til korridor i planet over.
4. Leilighet på to plan + interntrapp ned til korridor, med utgang via interntrapp til korridor i nederste plan, i tillegg til rømning til nabobalkong på øverste plan.

Når man har utgang til korridor, har man tilgang til to uavhengige trapperom, og kravene til at man skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier er ivaretatt.

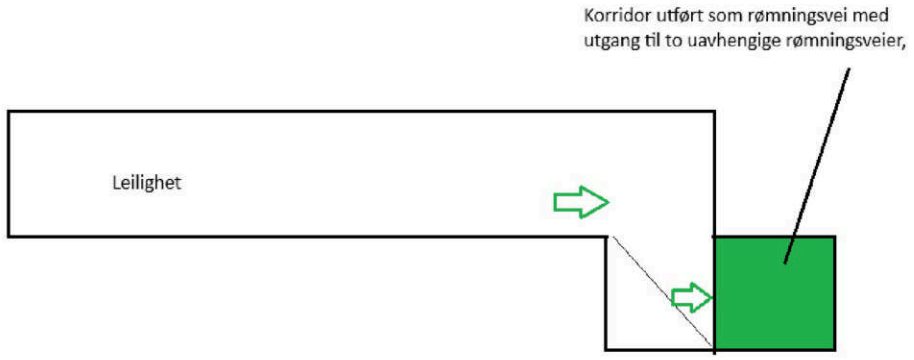
Leilighetene i kategori 1, har adgang til tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang direkte til korridor.



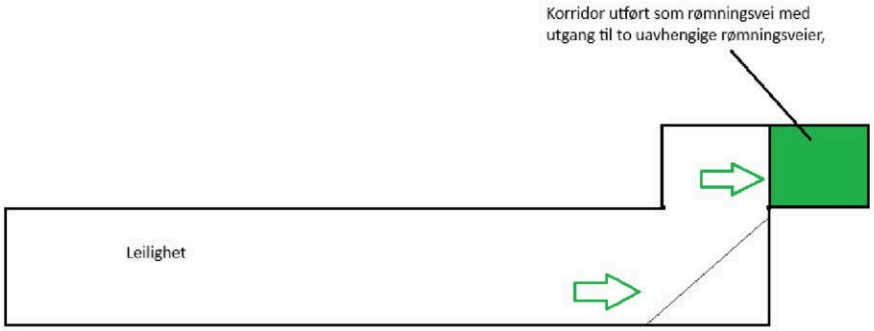
FIGUR 6: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHETER MED DIREKTE UTGANG TIL KORRIDOR.

Vedlegg 2 49 av 76 GGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_01.jan.2025.pdf

Leilighetene i kategori 2 og 3, har adgang til tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang til korridor via interntrapp enten opp eller ned.

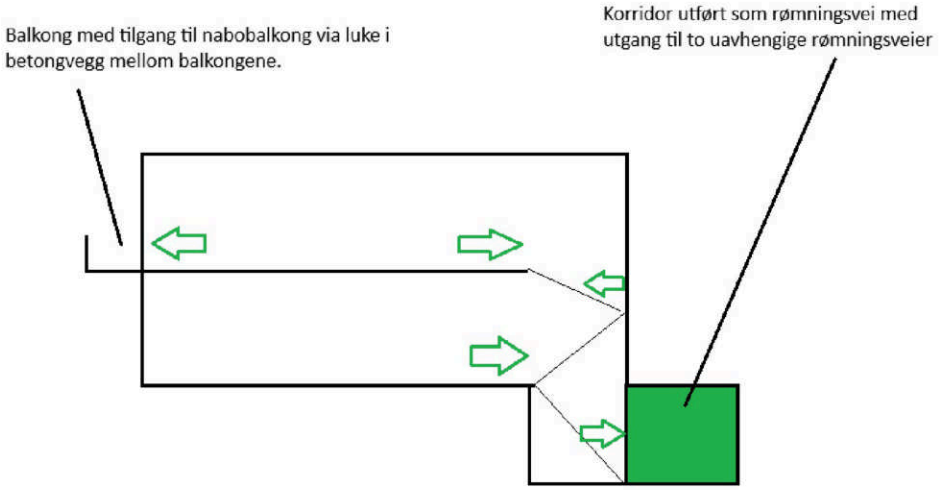


FIGUR 7: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHET MED UTGANG TIL KORRIDOR I PLANET UNDER.



FIGUR 8: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHET MED UTGANG TIL KORRIDOR I PLANET OVER.

Leilighetene i kategori 4 har tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang til korridor via interntrapp ned, eller via luke i balkong på øverste plan.



FIGUR 9: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHETER MED UTGANG TIL KORRIDOR OG RØMNING VIA NABOBALKONG.

Vedlegg 2 49 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

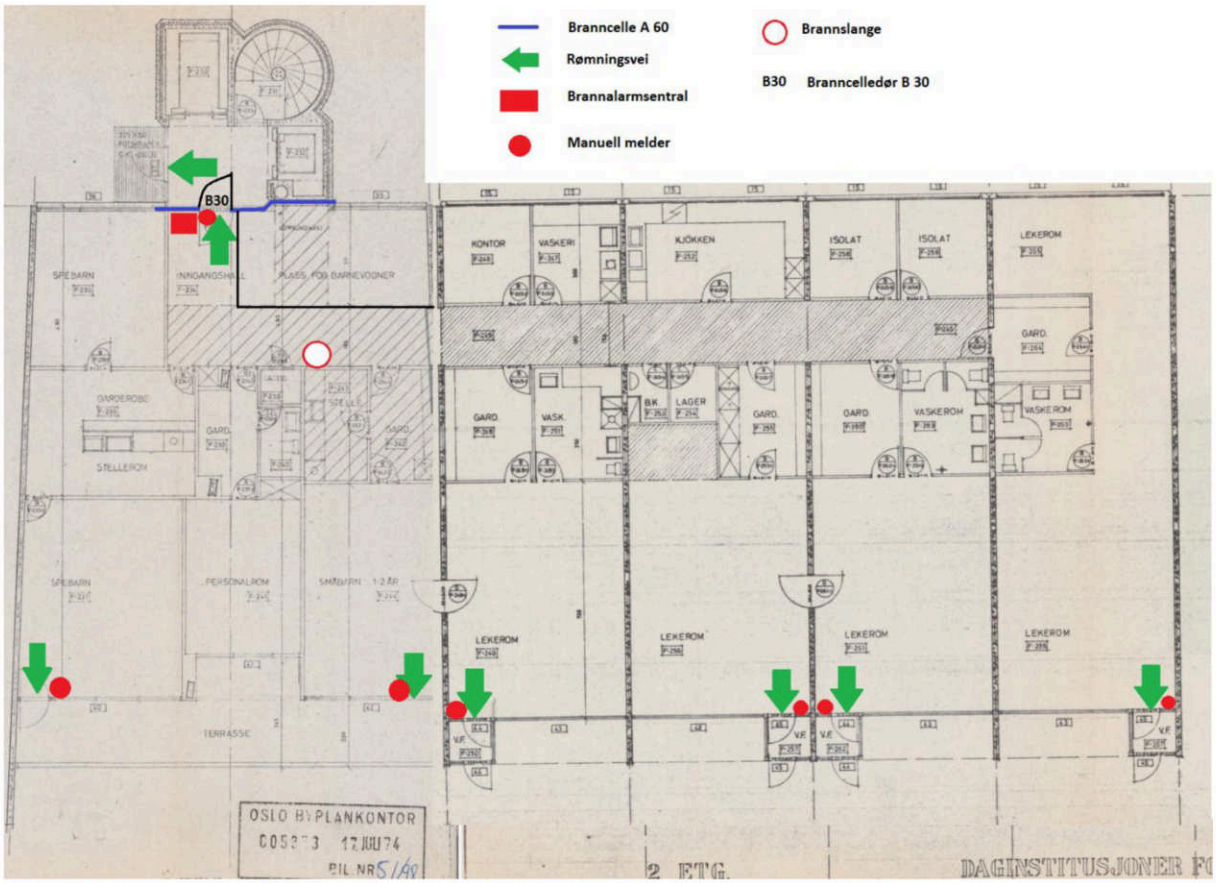
For å være trygg på at sikkerheten er ivaretatt med den byggede løsningen, er det viktig med kontroll av de tiltakene som omhandler personsikkerhet. Dette gjelder brannvarsling og tilkomst til rømningsveier. En slik kontroll vil være:

- Røykvarsler skal være montert på det høyeste stedet i leiligheten. For leilighetene i ett plan, og som har interntrapp opp til korridor i etasjen over, må det monteres røykvarsler i toppen av interntrappen. Denne røykvarsleren må være hørbar inne på alle soverom. Alternativt kan det monteres flere røykvarslere koblet i serie, slik at man er trygg på at man hører alarmen også når man sover. For leilighetene som går over 2 plan, må det sikres at det er montert røykvarsler i det øverste planet, og at alarmen høres inne på alle soverom.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene er lette å åpne fra begge sider, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Vedlegg 01 - 50 av 76 - 01GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_januar 2025.pdf

5 Branntegninger (skisser på plantegninger)

5.1 Barnehage



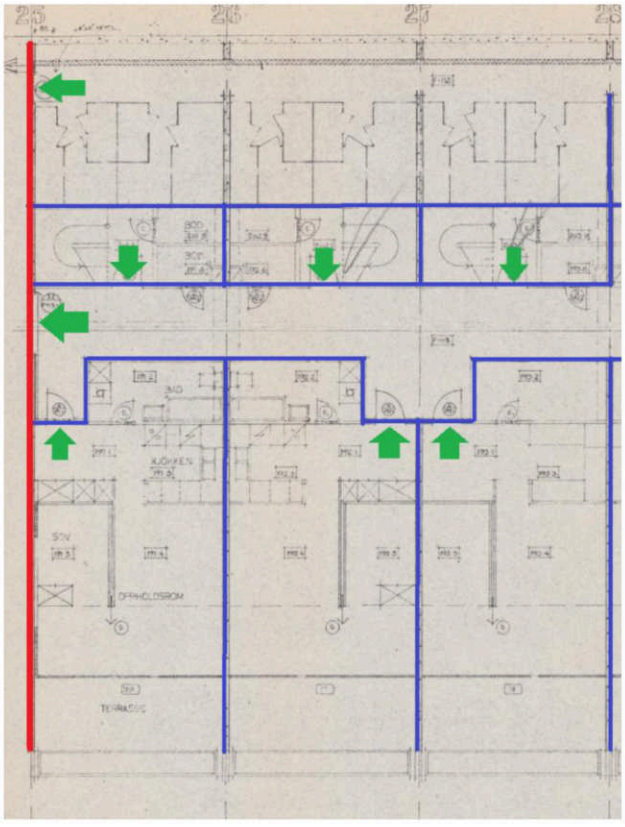
FIGUR 10: SKISSEN VISER BRANNCELLEVEGGER OG -DØRER, SLOKKEUTSTYR, BRANNALARMANLEGG OG UTGANGER TIL DET FRI.

Vedlegg 02 51 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering 2025.pdf

5.2 Boliger plan 1-10

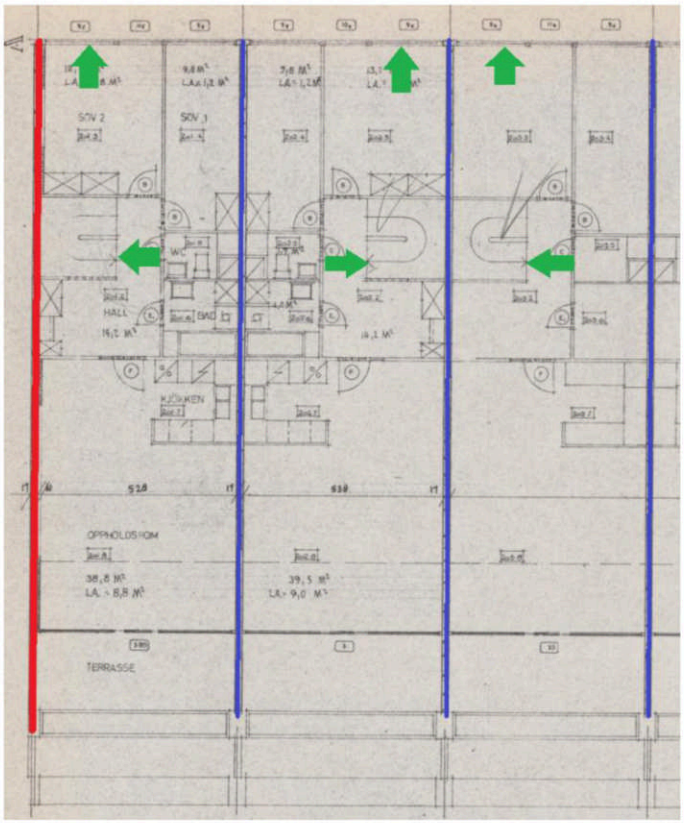
Brannskissene under viser følgende planløsning:

- I 1. etasje er det inngang til to leiligheter pr akse: Én leilighet på ett plan med inngang i 1. etasje, og én leilighet på ett plan i byggets 2. etasje, med tilgang via interntrapp fra 1. etasje.
- I 2. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang via interntrapp fra byggets 1. etasje.
- I 3. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 4. etasje er det inngang til tre leiligheter pr akse: 1 leilighet på ett plan med inngang i 4. etasje, 1 leilighet på ett plan hvor planet er i byggverkets 3. etasje, samt 1 leilighet på to plan, hvor boligetasjene er i byggverkets 5. og 6. etasje.
- I 5. etasje finner vi plan 1 av leilighetene med inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 6. etasje finner vi plan 2 av leilighetene med inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 7. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang i byggverkets 8. etasje.
- I 8. etasje er det inngang til tre leiligheter pr akse: 1 leilighet på ett plan med inngang i 8. etasje, 1 leilighet på ett plan hvor planet er i byggverkets 7. etasje, samt 1 leilighet på to plan, hvor boligetasjene er i byggverkets 9. og 10. etasje.
- I 9. etasje finner vi plan 1 av leilighetene med inngang i byggverkets 8. etasje.
- I 10. etasje finner vi plan 2 av leilighetene med inngang i byggverkets 8. etasje.

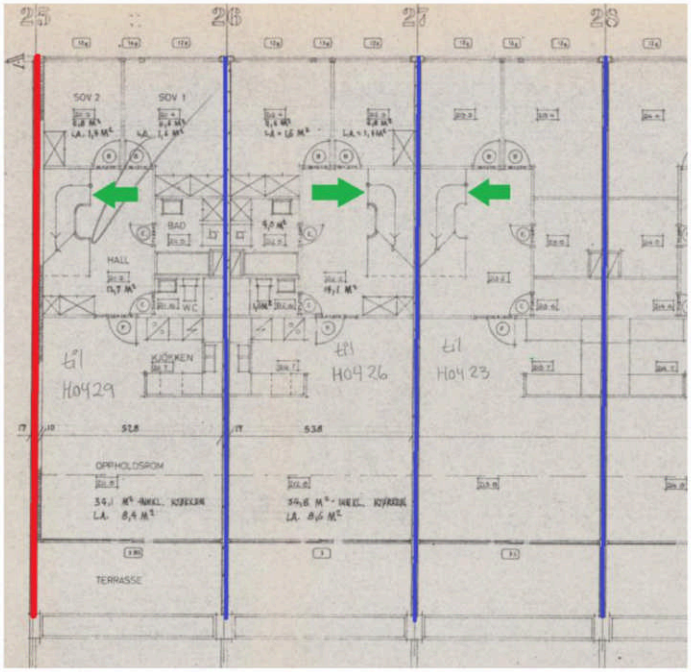


FIGUR 11: TYPISK PLAN 1. DE LEILIGHETENE SOM KUN INNEHOLDER ETT PLAN, HAR TILFREDSSTILLENDE RØMNINGSMULIGHET VIA KORRIDOR. LEILIGHET I PLAN 2 HAR INNGANG PÅ PLAN 1.

Vedlegg 2 52 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_mai 2025.pdf

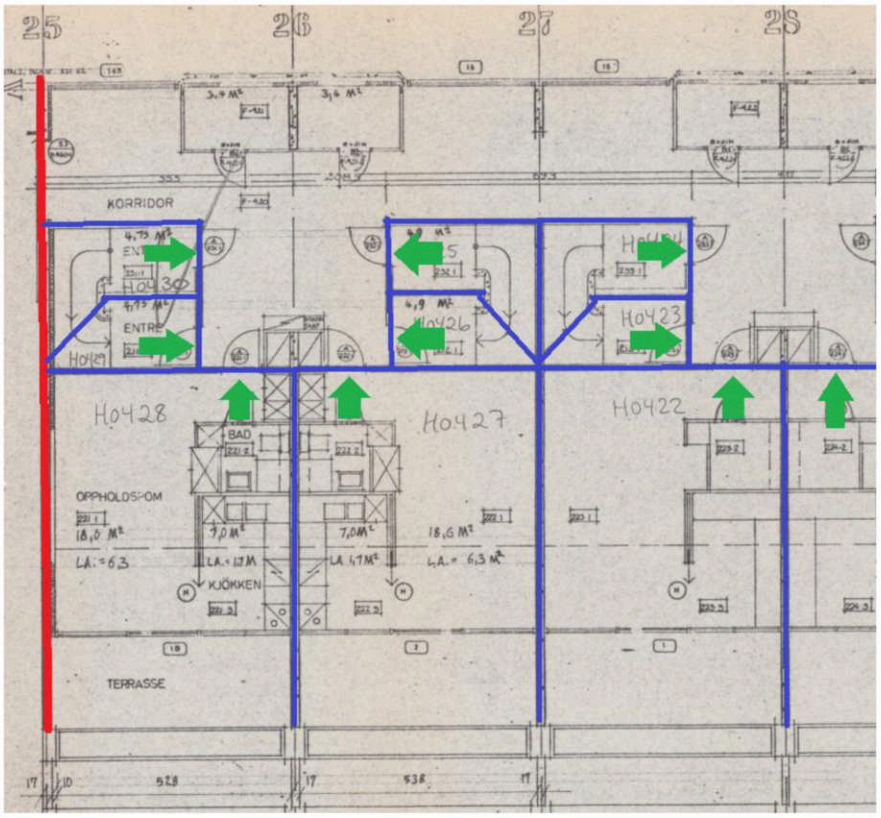


FIGUR 12: LEILIGHET PÅ PLAN 2 HAR INTERNTRAPP NED TIL PLAN 1, MED TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.

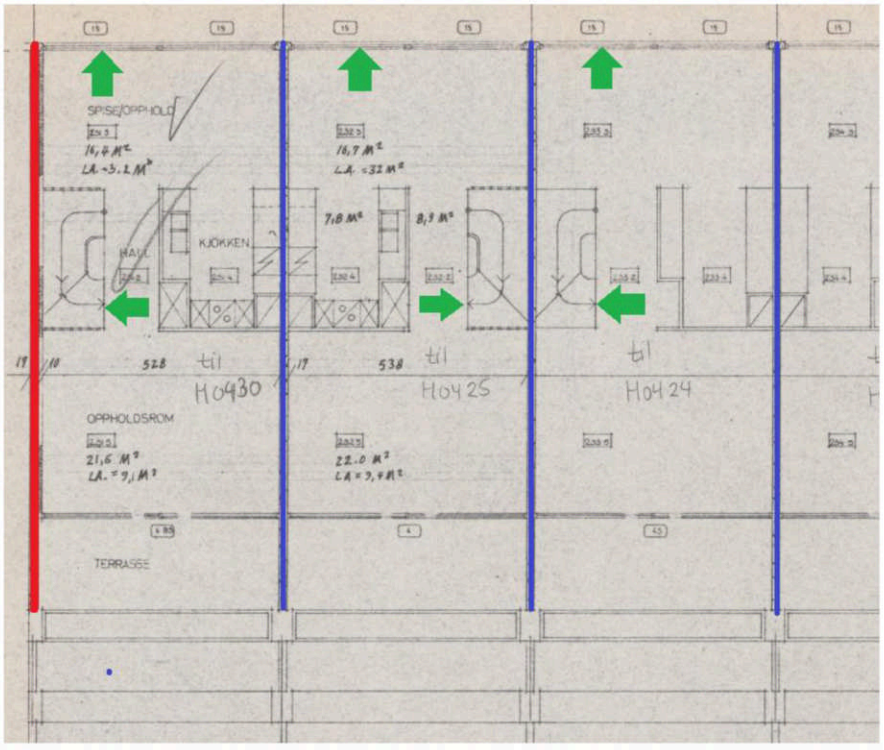


FIGUR 13: LEILIGHETER PÅ PLAN 3 (OG 7) HAR INNGANG PÅ PLAN 4 (OG 8). RØMNING ER VIA INTERNTRAPP OPP TIL PLAN 4 (8), HVOR DET ER TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.

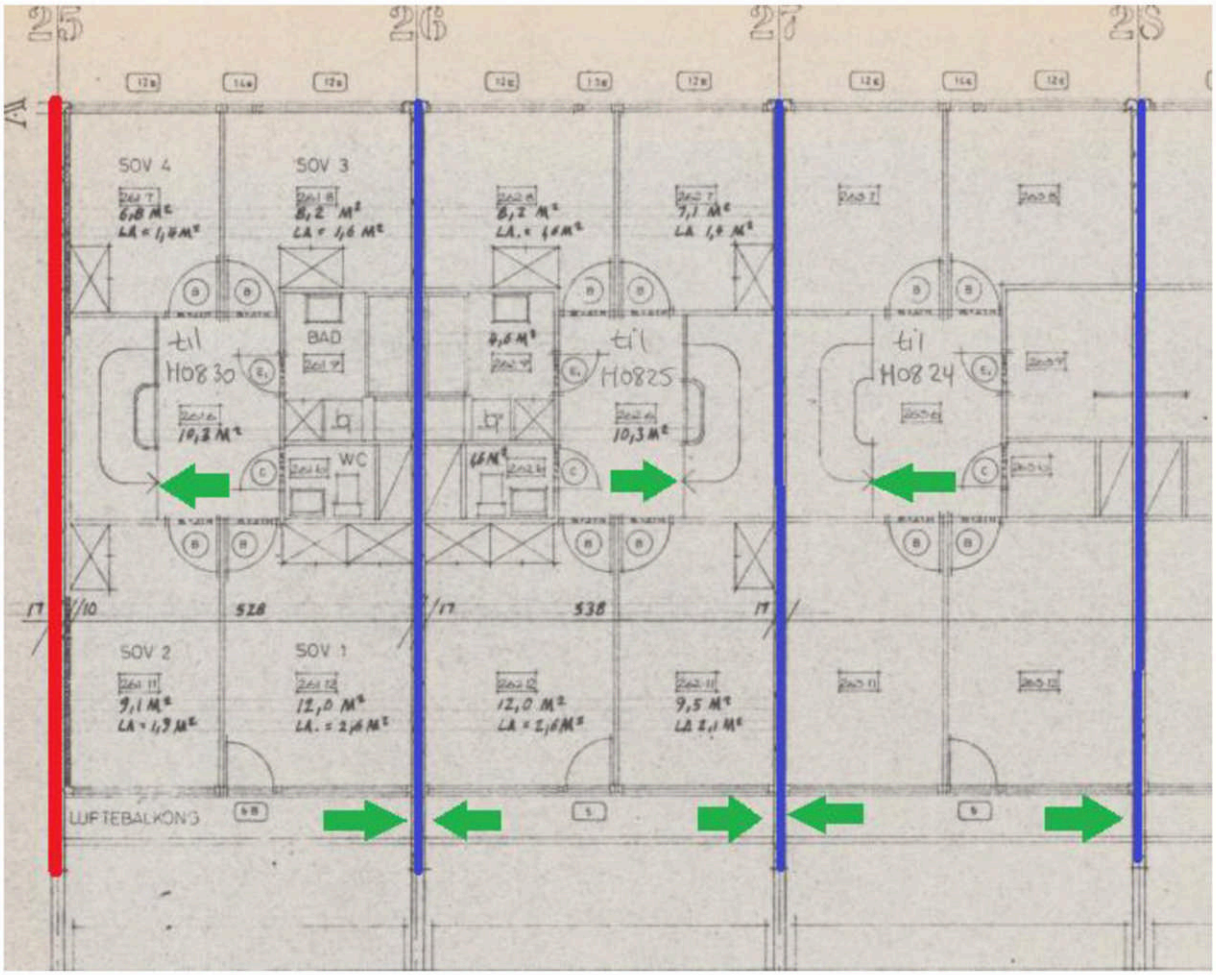
Vedlegg 02 53 av 76 GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_Grefsen_2025.pdf



FIGUR 14: PÅ PLAN 4 (OG 8) ER DET INNGANG TIL LEILIGHETER NED TIL PLAN 3 (7), LEILIGHETER OPP TIL PLAN 5 + 6 (9 OG 10), OG LEILIGHETER SOM KUN BEFINNER SEG PÅ PLAN 4 (8).

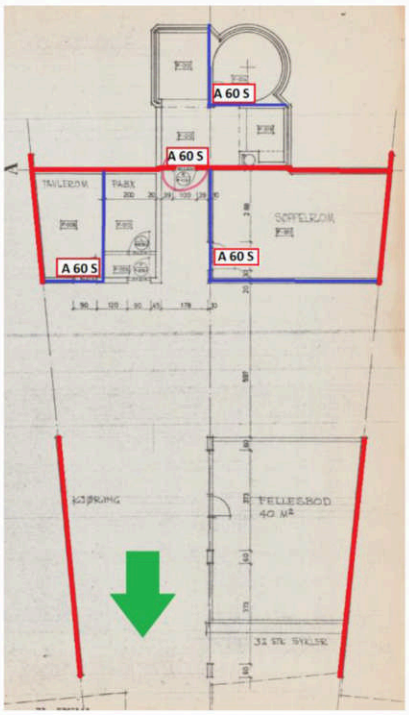


FIGUR 15: PLAN 5 (OG 9) HAR INNGANG OG RØMNING VIA INTERNTRAPP TIL ETASJEN UNDER.

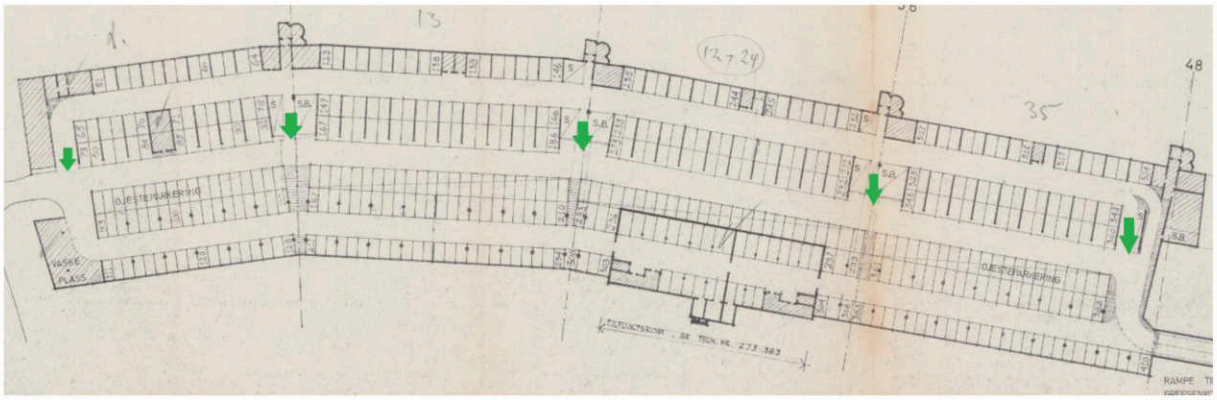


FIGUR 16: PLAN 6 (OG 10) HAR RØMNING VIA INTERNTRAPP NED TIL PLAN 5 (9) OG VIDERE TIL PLAN 4 (8). I TILLEGG ER DET MULIGHET FOR Å RØMME VIA BALKONG TIL NABOBALKONG GJENNOM LUKE I BETONGVEGG.

5.3 Parkeringskjeller

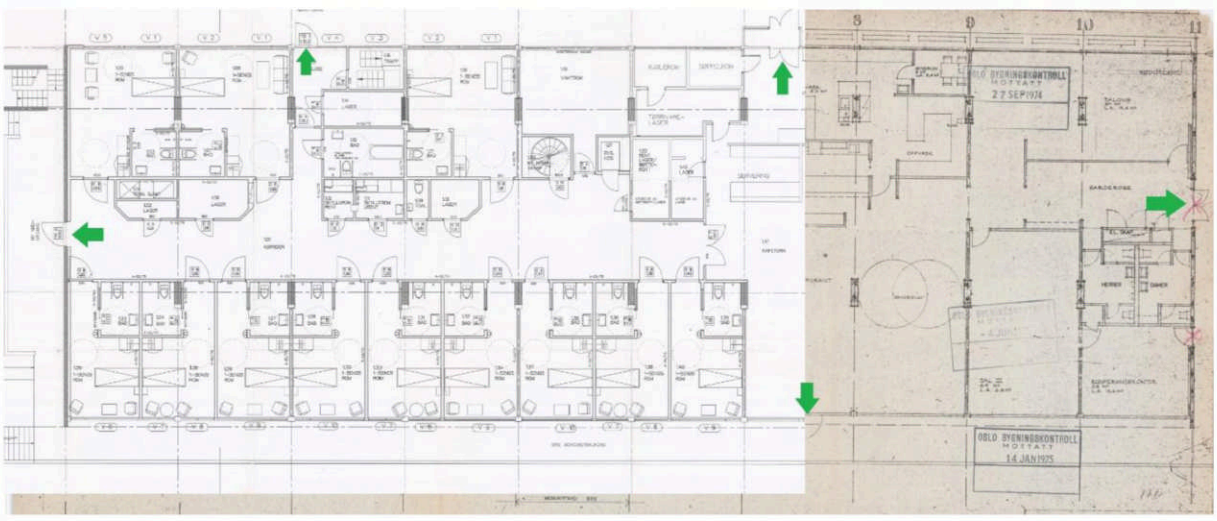


FIGUR 17: TEGNINGEN VISER TYPISKE KRAV TIL DØRER OG VEGGER I PARKERINGSETASJEN MOT TRAPPEROM.



FIGUR 18: TEGNINGEN VISER GARASJEAREALENE, HVOR DE TRE ØVERSTE PARKERINGSRADENE ER UNDER BYGGVERKET. DET ER IKKE PARKERINGSAREALER UNDER BYGG A.

5.4 Sykehjem



FIGUR 19: SKISSE AV PLEIEANSTALT, HVOR UTGANGENE DIREKTE TIL DET FRI OG UT TIL TRAPPEROM ER VIST MED GRØNNE PILER.

6 Referanseliste

[1] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, "Forskrift om brannforebygging", [2016].

[2] Kommunal- og arbeidsdepartementet, "Byggeforskrift av 1985", [1984].

[3] Byggforsk, "Byggforskserien 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse", [2014].

[4] Norsk Standard, "Tilstandsanalyse", [2012].

Vedlegg 2 59 av 76 2GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_01.jan.2025.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 047 715	18 331 776	18 981 000	20 381 000
Andre inntekter	3	555 149	2 112 573	1 719 040	1 719 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 602 864**	**20 444 349**	**20 700 040**	**22 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 469 077	-1 396 059	-1 450 000	-1 450 000
Styrehonorar	5	-593 500	-570 000	-538 500	-579 000
Avskrivninger	13	-60 596	-61 470	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-472 200	-449 058	-462 000	-485 000
Konsulenthonorar	7	-66 924	-77 565	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 620 068	-14 734 787	-1 415 000	-2 653 000
Forsikringer		-1 331 024	-1 197 256	-1 400 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-3 460 064	-2 902 093	-3 442 500	-3 990 000
Energi/fyring		-890 222	-1 053 158	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 441 280	-1 574 107	-1 512 000	-1 572 000
Andre driftskostnader	10	-1 586 218	-1 474 680	-1 223 000	-1 255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 017 539**	**-25 519 435**	**-12 923 000**	**-15 145 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 585 325**	**-5 075 086**	**7 777 040**	**6 955 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 856	167 534	0	0
Finanskostnader	12	-4 990 027	-4 315 155	-4 101 000	-4 882 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 965 171**	**-4 147 620**	**-4 101 000**	**-4 882 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 379 847**	**-9 222 707**	**3 676 040**	**2 073 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 380 310	-9 223 044		
Til vedlikeholdsfond		463	337		

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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	52 386	112 982
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 386**	**112 982**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		230 115	414 211
Forskuddsbetalte kostnader		204 456	176 742
Andre kortsiktige fordringer	14	232 357	236 273
Energiavregning		0	59 869
Driftskonto OBOS-banken		5 921 101	2 884 731
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 137	45 857
Sparekonto OBOS-banken		13 458	12 989
Sparekonto OBOS-banken, vedlikeholdsfond		13 259	12 796
Innestående i andre banker		245 519	75 133
SUM OMLØPSMIDLER		**6 907 402**	**3 918 601**
SUM EIENDELER		**6 959 788**	**4 031 583**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-89 327 408	-85 947 099
Vedlikeholdsfond		13 259	12 796
SUM EGENKAPITAL		**-89 314 149**	**-85 934 303**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 560 245	74 260 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 560 245**	**74 260 622**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		422 631	329 327
Leverandørgjeld		14 342 249	14 275 585
Skyldige offentlige avgifter	17	99 300	91 108
Påløpte renter		29 495	428 768
Påløpte avdrag		0	432 494
Energiavregning	18	653 449	0
Annen kortsiktig gjeld	19	166 568	147 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 713 692**	**15 705 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 959 788**	**4 031 583**
Pantstillelse		81 000 000	95 600 000
Garantiansvar	20	0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen	Ian Terje Gustad	Robert Gjerde
Idar Burheim	Sara Sundqvist	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 795 915
Kabel-TV (Fratrukket refusjon juni 2024)	1 368 560
Vedlikeholdsfond	1 241 720
Leie av lokaler (Læringsverkstedet)	641 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 047 715**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av utleieleiligheten	161 469
Trimrom og tennis	156 475
Utleie av sameiestua	74 378
Leie Telia og Telenor	41 531
Nøkler	35 488
Vaskeri	31 161
Dugnad	29 393
Elsykkel	18 567
Jubileumsbok	800
Andre inntekter	5 887
SUM ANDRE INNTEKTER	**555 149**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-933 396
Overtid	-73 931
Påløpte feriepenger	-127 519
Fri bil, tlf etc.	-11 259
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-9 189
Naturalytelser speilkonto	19 363
Arbeidsgiveravgift	-256 147
Pensjonskostnader	-67 848
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-6 652
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 469 077**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret og valgkomite gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 593 500.
Av dette utgjør kr. 25 0000,- valgkomiteens samlede honorar, i henhold til årsmøtevedtak 2024.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 44 774, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Advokatfirmaet Hoel Wollebråten AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 634
Andre konsulenthonorarer	-2 790
SUM KONSULENTHONORAR	**-66 924**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Runes AS	-5 322 056
Juridisk bistand	-303 788
Millab Consult AS	-264 219
Regnbuen Malermester	-153 132
Drogseth Bygg AS	-93 589
Arkitekt Knut Folstad	-65 500
Alna Elektro AS	-62 500
Andre leverandører	-38 610
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 303 394**
Drift/vedlikehold bygninger	-228 237
Drift/vedlikehold VVS	-23 053
Drift/vedlikehold elektro	-540 540

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 583
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 431
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 578
Kostnader leiligheter, lokaler	-29 242
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-8 642
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 620 068**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 938 588
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-520 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 460 064**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-28 575
Container	-120 158
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 250
Håndverktøy	-45 578
Annet driftsmateriale	-17 848
Lyspærer og sikringer	-20 968
Vaktmestertjenester	-95 431
Renhold ved firmaer	-689 293
Andre fremmede tjenester	-44 300
Kontor- og datarekvisita	-658
Trykksaker	-68 329
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-9 189
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 774
Andre kontorkostnader	-114 232
Telefon/bredbånd	-13 121
Telefon u/mva	-8 172
Porto	-15 250
Drivstoff	-14 150
Vedlikehold biler/maskiner	-205 177
Bilgodtgjørelse	-3 933
Reisekostnader, opplysningspliktig	-476
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 061
Bank- og kortgebyr	-11 042
Velferdskostnader	-1 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 586 218**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 352
Renter av sparekonti i OBOS-banken	932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 319
Andre renteinntekter	253
SUM FINANSINNTEKTER	**24 856**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-116 440
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-47 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-1 484 372
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-3 277 825
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-63 836
Renter på leverandørgjeld	-295
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 990 027**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	17 490	
Avskrevet tidligere	-17 489	
		1
PC nr. 2 med utstyr		
Tilgang 2023	16 298	
Avskrevet tidligere	-4 981	
Avskrevet i år	-5 432	
		5 885
Rensemaskin tepper		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet tidligere	-38 445	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2019	76 850	
Avskrevet tidligere	-69 165	
Avskrevet i år	-7 684	
		1
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-725 547	
		1
Treningsutstyr		
Tilganfg 2019	26 650	
Avskrevet tidligere	-26 649	

		1
Tredemølle m.m.		
Tilgang 2022	66 123	
Avskrevet tidligere	-29 388	
Avskrevet i år	-22 041	
		14 694
Tredemølle og ellipsemaskin		
Tilgang 2023	76 317	
Avskrevet tidligere	-19 078	
Avskrevet i år	-25 439	
		31 800
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**52 386**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-60 596**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse styrekontor	1 453
Håndkasse vaktmester	2 000
Strømforbruk elbil 2024	223 099
Andre kortsiktige fordringer	5 805
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**232 357**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 en negativ arbeidskapital på kr 8 806 290

Den negative arbeidskapitalen skyldes vedlikeholdsarbeider som er, og vil bli lånefinansiert. Store deler av sameiets leverandørgjeld består fakturaer i forbindelse med betongrehabilitering

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 15 år		
Opprinnelig 2020/2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	771 500	
Nedbetalt i år	5 228 500	
		0
Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 15 år		
Opprinnelig 2020/2021	-61 000 000	
Økning i 2023	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 275 234	
Nedbetalt i år	66 724 766	
		0
Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 20 år		
Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	12 292 644	
Nedbetalt i år	2 307 356	
		0
Obos-Banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Lånet er avdragsfritt t.o.m april 2025		
Opprinnelig 2024	-73 578 413	
Nedbetalt i år	0	
		-73 578 413
Obos-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-7 000 000	
Nedbetalt i år	18 168	
		-6 981 832
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-80 560 245**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 137
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 163
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-99 300**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 854 384
SUM INNTEKTER	**-4 854 384**
KOSTNADER	
Strøm	4 200 935
SUM KOSTNADER	**4 200 935**
SUM ENERGIAVREGNING	**-653 449**

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

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-127 519
Depositum for leie av sameiestua	Annet 10	-26 500
Annen kortsiktig gjeld	Annet 2	-12 549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-166 568**

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4FVBW-0PIA3-4H02H-EDIQV-UVY3Q-YQ3C2

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 13:51:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4FVBW-0PIA3-4H02H-EDIQV-UVY3Q-YQ3C2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.25
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

Dersom du velger å benytte denne stemmeseddelen til å avgi din stemme, må den fylles ut og leveres i en lukket konvolutt i brevsprekken på styrekontoret innen 10.06.2025 kl. 14.00

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Leif Peter Hofseth og Mia Huidtfeldt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Økt brannsikkerhet i sameiet

Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar 2025

Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret får i oppdrag å åpne for individuell nedbetaling nå

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Gjesteleilighet

Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Dagens parkeringsordning videreføres

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Retningslinjene, punkt 9-12, endres slik at følgende formulering erstatter den gjeldende setningen: «Valgkomitéen foreslår medlemmer til ny valgkomité. Årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.»

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Styret sørger for at det monteres strømmålere for alle leiligheter (boenheter) før strømpakken «Norges pris» innføres høsten 202

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Beboerforslag - Styrehonorar

Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Beboerforslag - Parkering

I «Parkeringsreglement» utsendt av styret 30. mars 2025 strykes følgende to setninger: Beboere og besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. For beboere skal parkering ut over 1 time skje på privat biloppstillingsplass. De erstattes med: Besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 døgn, med elektronisk registrering. Deretter vil det være 12 timers karantenetid.

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

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

- [ ] For beboerforslag - vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
- [ ] Mot beboerforslag - vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

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

- [ ] Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
- [ ] Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Sak 22 Valg av ny valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kjell Ove Kvalheim
- [ ] Sunniva Jakhelln

Sak 23 Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ian Gustad
- [ ] Lill Iren Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Mika Bendiksby
- [ ] Veronica Edland

**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 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 14:00 og møtet ble avholdt 3. juni 2025, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 200.

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:**
> Styrets leder er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Skjøthaug og Mia Huidtfeldt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Vi viser til tidligere informasjonssaker om tvisten med PA Entrprenør som endte med at entreprenøren brakte saken inn for forliksrådet:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-9-30-tvisten-med-pa-entreprenor-as-brakt-inn-for-forliksradet-y2rhmtk

Forliksrådet avviste behandling av saken:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-11-4-forliksradet-avviser-a-behandle-tvisten-med-pa-mzdmymqw

Etter dette har det på nytt blitt gjort forsøk på å inngå forlik. Senest nå i begynnelsen av mai har PA avvist et forslag til forlik fra sameiet. I skrivende stund har de ikke gitt noen forklaring på sin avvisning.

Vi håper at det har skjedd en utvikling i saken innen årsmøtet avvikles, og har invitert prosjektleder Millab til møtet for å gi en orientering om status, samt å svare på spørsmål fra salen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Økt brannsikkerhet i sameiet

Bakgrunn
Styret har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering for å kartlegge brannsikkerheten i sameiet og identifisere forbedringsområder. Rapporten legges nå frem for årsmøtet med forslag til tiltak for å øke brannsikkerheten i sameiet.

Bygningens historikk og gjeldende krav
Bygget ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet og er oppført etter brannteknisk krav som gjaldt i 1969. Dagens regelverk krever imidlertid at bygget tilfredsstiller kravene i Byggeforskrift av 1985, BF85 (se utdypende forklaring i rapporten).

I henhold til BF85 skal bygg som er oppført før 1985 *oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85*. Dersom dette ikke er mulig å gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer, blant annet på grunn av byggets utforming, plikter man å gjennomføre andre tiltak for å løse avvikene på best mulig måte.

Hadde blokkene våre blitt ført opp i dag, ville det vært sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i alle korridorer, fellesarealer og inn i leilighetene. Det er også mulig å gjennomføre dette i dag. Men det ville ha kostet betydelige summer.

Avvikene som fremkommer i denne rapporten, foreslås derfor løst på andre måter, og så godt det lar seg gjøre innen forsvarlige økonomiske rammer.

Derfor kommer rapporten nå
En planlagt brannteknisk gjennomgang måtte avvente sluttføring av den omfattende betongrehabilitering av

sameiets garasjeanlegg. Det skyldes at endelig utforming av garasjeanlegget, ville få betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres.

Som kjent så ble garasjeanlegget i forbindelse med rehabiliteringen tilbakeført til byggets opprinnelige løsning; en åpen og luftig løsning uten tilfeldig oppførte garasjeporter.

Den gode nyheten er at tilbakeføringen av garasjeanlegget til opprinnelige løsning, fører til at det *ikke påløper noen utgifter til brannsikring i garasjeanlegget*. Før vedtaket om å fjerne portene ble fattet, anslo brannteknisk sakkyndig betydelige utgifter til brannsikring - dersom sameiet ønsket å videreføre en løsning med garasjeporter.

Innledende bemerkninger
Gitt byggets arkitektur, og ikke minst høyden, så er det et faktum at brannsikkerheten er best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Det er viktig for styret å være åpen og ærlig om dette, uten å dramatisere situasjonen.

Rømning og redning er lettere i nedre del av bygget av flere årsaker: Rømning/redning via vinduer er naturlig nok enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken. Til orientering så rekker dagens stigebiler i Oslo kommune opp til maksimalt 23 meter over terrenget (blokkene rager 26 meter over bakken).

Det er også naturlig nok mindre risikofylt "å rømme" over til naboen ved siden av seg, eller under seg (via terrassene) i en nødsituasjon - hvis man bor i lavereliggende etasjer.

For leilighetene som har inngangsdør i 8. etasje, så har 5-romsleilighetene den fordelen (sammenlignet med 3-roms- og 1-romsleilighetene) at disse har rømningsvei over til naboens terrasse gjennom en balkongluke (65 x 65 cm) på luftebalkongen. Det er ingen balkongluker i 3- og 1- romsleilighetene med inngangsdør i 8. etasje.

Å etablere balkongluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene *er* mulig, og vil øke brannsikkerheten for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

I brannsikkerhetsrapporten som er utarbeidet, foreslår det derfor ikke et slikt tiltak.

Dette er altså ikke noe vi *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre det. Ifølge rapporten er løsningen for disse - og for øvrig for alle - leiligheter, å ha *god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig brannvarsling og tilkomst til rømningsveier*.

Styret har et lovmessig ansvar for å sørge for at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt, og kan stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Styret ønsker derfor å løfte denne problemstillingen (manglende balkongluker i 7. og 8. etasje) frem for årsmøtet. Vi ber sameierne ta stilling til om styret skal jobbe videre med saken og presentere et saksfremlegg for mulig etablering av balkongluker, med kostnadsoverslag, for disse leilighetene. Det dreier seg om 100 leiligheter.

Styret finner det også riktig å informere om at brannvesenets stigebiler i dag vil ha en større utfordring med redning/slukning ved en brann i A-blokka, enn i de andre blokkene. Dette på grunn av at terrenget på baksiden av blokk A er bratt og ikke tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med lift. Heller ikke plenen *foran* blokk A tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass.

Dette er forhold det er vanskelig å gjøre noe med, uten å gjøre betydelige endringer på baksiden av A-blokka.

Ved de andre blokkene (B, C, D og E) har brannvesenet godkjent oppstillingsplass på baksiden.

Som tidligere informert om så er tilkomst til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy en utfordring, på grunn av at biler parkerer ulovlig i gangveien på baksiden av blokken. Styret jobber parallelt med en løsning på dette.

Rapportens funn

Den branntekniske tilstandsvurderingen har avdekket avvik fra minimumskravene i BF85. Avvikene skyldes blokkenes arkitektur. Her er en kort oppsummering fra rappoerten:

Avvik 1: Brannportene i korridorer i 1., 4. og 8. etasjer:

Blokkene har i dag 12 brannporter fordelt på korridorene i 1., 4. og 8. etasjer, som lukkes automatisk ved røykutvikling. Dette for å hindre en brann fra å spre seg til neste blokk. Samtidig stenger også disse portene for rømningsveier fra leilighetene ved en brann. I dag må man - ved en brann - derfor skyve disse portene til side, for å kunne "rømme" i sikkerhet. Portene er over 50 år gamle og er blytunge å åpne, selv for voksne og friske personer. Disse portene tilfredsstiller klart ikke kravene til rømningsdører, som skal være lette å åpne, samt slå ut i rømningsretning.

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:

Blokkene har en arkitektur og beliggenhet som gjør det krevende å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er samtidig vanskelig - og svært kostnadskrevende - å etablere nye trapper på utsiden av bygningene, som ville ha løst noen utfordringer med redning. Kravene til redning via vindu er derfor ikke tilfredsstilt for de øverste leilighetene.

Avvik 3: For lange rømningsveier

Enkelte korridorer i bygget overskrider maks tillatt lengde på rømningsvei i henhold til BF 85 (25 meter i 1.–4. etasje, 15 meter i 5.–8. etasje). Å bygge nye trapper - som kunne ha løst problemet - for å kompensere for dette, er i rapporten vurdert som "uproporsjonalt krevende", altså for dyrt. Sikkerheten må derfor ivaretas gjennom en kombinasjon av eksisterende løsninger og forbedret varsling og rømningsmuligheter.

Anbefalte tiltak:
Avvik 1: Utskifting av brannporter
Erstatte eksisterende brannporter i korridorer med løsning som tilfredsstiller, 1) kravet til brannskille mellom seksjoner, 2) kravet til dør i rømningsvei og 3) at dørene er lette å åpne. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg og ha godkjent brannmotstand (EI 120).

Høyst foreløpig beregninger antyder en samlet utgift på om lag 1 million kroner for å få dette på plass (inkl. demontering av fjerning av de gamle portene).

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:
Rapporten fastslår at disse avvikene ikke kan lukkes med tiltak som er praktisk/økonomisk gjennomførbart. Det vi da står igjen med da for å ivareta sikkerheten, gitt byggets arkitektur, er å pålegge tiltak som kan øke den personlige brannsikkerheten:

- Seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat på hvert plan i leilighetene.
- Røykvarsler *skal* også være montert på høyeste punkt i leiligheten.
- Sikre rømning via balkongluker (i plan 6 og 10). Disse må være lette å åpne fra begge sider. Det må ikke finnes hindringer foran disse.

Avvik 3: For lange rømningsveier
Rapporten konkluderer med at samtlige leiligheter har utgang til korridor og dermed tilgang til to uavhengige og adskilte trapperom. Kravet om to uavhengige rømningsveier er dermed ivaretatt.

For øvrig “lukkes” disse avvikene gjennom samme løsninger som for avvik 2:

- Røykvarsler skal være montert på alle plan i leilighetene, og være seriekoblet.
- For leilighetene på ett plan, men der man har en interntrapp opp til korridor i etasjen over, skal en røykvarsler også alltid være montert i toppen av interntrappen.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene (i 10. og 6. etasje) er lett å åpne, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Styret vil gjennomføre tiltakene som er skissert i rapporten for løse avvikene.

For full rapport; klikk vedlegget **"SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf"** . Evt. se s. 28 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Budsjettet 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er nøkternt og basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader på 5 % fra 1.1. 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For komplett regnskap; klikk vedlegget **"SGT Årsregnskap 2024.pdf"** . Evt. se s. 59 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av styrehonorar 2025

Ordinært styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2024 var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (2,7%), utgjør dette i år kr. 485.258,-.

Også i siste styreperiode har det blitt utført betydelig ekstraordinært arbeid for styremedlemmer knyttet eksempelvis til betongrehabilitering, juridiske tvister mm. Styret har i år valgt å ikke be om ekstraordinær kompensasjon for dette, men har heller valgt å kompensere dette vi intern omfordeling i styret.

Endring i saken:

I sak 18 foreslås det et styrehonorar på kr. 494.000,-. Beløpet settes opp mot styrets opprinnelige forslag på kr 485 258,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **143**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **40**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beboerforslag: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,- Se sak 18 for saksfremstilling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **109**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall blanke stemmer: **40**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.
Justert for KPI, foreslås honoraret i 2025 satt til kr. 25.675,-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Årsmøtet vedtok i 2024 å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter at sluttoppgjøret med PA entreprenør var klart .

Siden endelig størrelse på fellesgjeld dessverre ennå ikke er avklart, jfr. pågående tvist, har styret avventet. Slik det ser ut nå kan en videre avklaring dra ut i tid, gitt en mulig rettsprosess.

Sameiet må ta stilling til om det ønskes å åpne for individuell nedbetaling allerede nå, eller om vi fortsatt skal avvente ordningen til tvisten er løst og endelig sluttsum for betongprosjektet er avklart.

Konsekvensen er at det kan bli stående igjen en rest, etter endelig avklaring i tvist med PA entreprenør.

Fordeler:

- En overføring av fellesgjeld til individuell gjeld gir mulighet for å slette andel av fellesgjeld umiddelbart, eller ved nedbetaling over tid til bedre rentebetingelser enn vi har i OBOS bank. Reduksjon av fellesgjeld vil også fremstå positivt ved eventuelt salg av seksjon.

Ulemper:

- Det vil kunne ved iverksettelse nå, bli stående igjen en rest som vil komme som et tillegg på fellesgjeld på den enkelte seksjon.

Styrets innstilling
Styret velger å ikke ha noen konkret innstilling i saken, men oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gjøre en vurdering av spørsmålet på grunnlag av egen økonomiske situasjon.

Dersom du ønsker rask mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, bør du stemme FOR. Vær da oppmerksom på at det kan komme et mindre tillegg til denne gjelden på et senere tidspunkt dersom PAs krav skulle vinne frem.

Dersom du ønsker å avvente til tvisten er løst og endelig fellesgjeld er kjent - og kan nedbetales samlet - bør du stemme MOT. Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil da bli muliggjort på et senere tidspunkt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) er et ekstraordinært stort sameie med 360 seksjoner og nærmere 1000 beboere. Sameiet har store og arbeidskrevende oppgaver bak seg, og forventer at dette vil fortsette også i årene som kommer.

At administrativ leder kun utgjør 50% stilling, krever at en betydelig del av sameiets operative drift og interne prosesser må håndteres av styrets medlemmer.

Styremedlemmene er selv i full jobb og må derfor nødvendigvis løse sameiets arbeidsoppgaver på kveldstid/i fritiden. Dette bidrar til at styrearbeidet tidvis blir sporadisk og tar unødvendig lang tid. Det gir også begrenset mulighet for å være tett og kontinuerlig involvert i pågående prosesser. Mindre boligselskap drives gjerne på denne måten av økonomisk nødvendighet, og fordi arbeidsoppgavene er begrensede. Men i et sameie av SGTs dimensjoner fremstår det mer og mer tydelig for styret at dette ikke er en rasjonell bruk av sameiets ressurser (les: sameiernes penger). Dagens ordning gjør også at en stor del av prosjekthistorikken er knyttet til det enkelte styremedlem. Dette bidrar til at prosjekter kan bli skadelidende dersom styremedlemmer fratrer underveis.

Arbeidspresset på vår nyansatte administrative leder er i dag helt i grensen av hva som anses som forsvarlig. Samtidig har servicetekniker Jon Arild Sæther, som fyller 60 år til neste år, varslet at ønsker å trappe ned arbeidsmengden sin de kommende årene, og at enkelte av arbeidsoppgavene hans i den sammenheng overføres til adm. leder. Med adm. leder i 50% stilling går dette regnestykket ikke opp.

Som en løsning på disse utfordringene, foreslår styret en gradvis behovsprøvd økning av stillingsbrøken for administrativ leder. Styrets vurdering er at det både økonomisk og praktisk vil være fordelaktig for sameiet at sentrale arbeidsoppgaver overføres til en lønnet person som kan jobbe dedikert med sameiets drift.

Styret mener en gradvis justering av stillingsprosenten kan gjennomføres ved omdisponering av sameiets midler, uten å øke felleskostnadene. Med en forventning om mindre arbeidsbelastning på styret, vil det bl.a. foreslås et betydelig kutt i styrets honorar.

Styret ber i første omgang om en fullmakt til å gjennomføre endringen som et prøveprosjekt i kommende styreperiode. Målet for prosjektet er å jobbe frem en riktig stillingsprosent som gir en optimal drift av sameiet. Evaluering og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent foreslås fattet av årsmøtet i 2026.

Fordeler:

1. Økt effektivitet og kvalitet i driften:•Økt stillingsbrøk for administrativ leder vil kunne håndtere daglige oppgaver mer effektivt, noe som vil føre til bedre service for seksjonseierne.•Bedre oppfølging av vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter vil sikre høyere kvalitet, raskere gjennomføring og bedre prosjektøkonomi.•Mer tid til generell jobbing mot leverandører og anbudsprosesser vil kunne sikre bedre kontraktsbetingelser/økonomiske betingelser.

2. Avlastning for styret:•Styret vil kunne fokusere mer på strategiske beslutninger og mindre på operativt arbeid, noe som kan føre til bedre langsiktig planlegging og utvikling av sameiet.•En større andel av prosjekthistorikken flyttes til adm. leder og gjør sameiet mindre avhengig av prosjektinvolverte styremedlemmer.•En mindre arbeidsbelastning på styremedlemmene, kan også bidra til at det blir enklere for valgkomitéen å rekruttere nye styremedlemmer.

3. Bedre kommunikasjon:•Økt stillingsbrøk gjør at administrativ leder vil være mer tilgjengelig for seksjonseierne, noe som kan forbedre kommunikasjonen og øke tilfredsheten blant beboerne.•Raskere responstid og høyere servicegrad på styrekontoret.

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

o Styret har brukt mye tid og ressurser på å finne riktig kandidat til å ta over etter tidligere adm. leder Ulf Deinoff. Mange godt kvalifiserte kandidater ble valgt bort fordi de hadde en kort tidshorisont for arbeidsforholdet (Typisk 3-5 år). Ved å øke Tine Skjelstads stillingsprosent, sikrer vi oss forutsigbarhet med en høyt kvalifisert ansatt som har et ønske om å ta ansvar for sameiets drift på lang sikt.

Finansiering:

For å finansiere økningen i stillingsprosent uten å øke felleskostnadene for seksjonseierne, foreslås følgende tiltak:

- **Reforhandling av avtale med servicetekniker:** Servicetekniker har som nevnt flagget ønske om endringer i arbeidsavtale. Endringen vil bl.a. innebære redusert bruk av overtid og betydelige besparelser knyttet til vinterens kostnadskrevende brøytevaktordning.
- **Reduksjon av styrehonorar:** Styret har i år valgt å avstå fra å be om honorar for arbeid som går utover det ordinære styrearbeidet. Dersom forslaget får flertall, har styret en ambisjon om å kutte neste års styrehonorar med 30-50%.
- **Minimering tilleggstimer for styremedlemmer:** Betydelig arbeidsmengde de siste årene har gitt utslag i betydelige tillegg til det ordinære styrehonoraret. Ved å flytte arbeidsoppgaver over på adm. leder, har styret en ambisjon om å eliminere denne praksisen helt. (Noe tillegg vil fremdeles måtte påregnes ifm. den juridiske tvisten med PA)
- **Effektivisering av driften:** Gjennom bedre planlegging og oppfølging kan sameiet redusere kostnader knyttet til vedlikehold og andre tjenester.
- **Samarbeid med leverandører:** Forhandle frem bedre avtaler med leverandører for å redusere kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjesteleilighet

Utleieleiligheten i sameiet har de siste årene vært leid ut til ukrainske flyktninger. Bakteppet for dette var Russlands invasjon av Ukraina i 2022, som utløste den største humanitære katastrofen i Europa siden andre verdenskrig.

Årsmøtet i 2022 vedtok derfor at utleieleiligheten skulle kunne huse en ukransk familie "i en begrenset periode".

Den ukrainske familien som bor der, har nå sagt opp leieforholdet. Samtidig pågår det forhandlinger om en mulig fred/våpenhvile i Ukraina.

Flere sameiere har også uttrykt ønske om at utleieleiligheten igjen skal kunne tas i bruk som gjesteleilighet for sameiets beboere, slik den opprinnelig var ment som.

Styret ser derfor dette som en anledning til å gjenopprette den opprinnelige bruken av leiligheten, nemlig å huse gjester som det ellers kan være vanskelig å finne sengeplasser til i våre respektive leiligheter.

Samtidig foreslår styret at vi endrer navnet fra "utleieleiligheten" til "gjesteleiligheten", for å tydeliggjøre dens egentlige formål. Leiligheten skal nemlig kun brukes til å ta imot gjester på besøk i sameiet.

Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har stue og soverom, og et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Det følger også en egen parkeringsplass med. Leiligheten ligger i 1. etasje ved AB-inngangen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at utleieleiligheten igjen skal kunne brukes av sameiets beboere som har behov for ekstra overnattingsplasser til sine gjester.

> **Forslag til vedtak:**
> Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Styret har iverksatt parkeringskontroll av gjesteparkeringsplassene i tråd med forslaget som fikk flertall på årsmøtet i 2023. Hensikten er å unngå at biler som ikke tilhører sameiet parkerer ulovlig i vårt garasjeanlegg. Samt sikre at gjesteparkeringen benyttes av gjester, og ikke til parkering av sameiernes biler.

Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Parkeringsordningen ble iverksatt i april 2025. Ordningen har ingen kostnader for sameiet og har en gjensidig oppsigelsesfrist på én måned.

Styret er kjent med at det er delte meninger om ordningen og fremmer derfor saken til årsmøtet, men uten å anbefale det ene eller andre.

Ordningen har vart i kun kort tid. Det kan derfor anføres at man bør gjøre seg enkelte erfaringer med ordningen, før den evt. fjernes. For eksempel finne ut om den fører til at våre naboer slutter å parkere i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling
Styret frastår fra å innstille til vedtak i saken, og lar det være opptil årsmøtet å treffe beslutning i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens parkeringsordning videreføres
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

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

Gjester/seksjonseiere kan altså stå parkert hhv. 4 døgn / 1 døgn.
Et naturlig spørsmål da vil være pr. hva? Per uke? Per måned?

Uten en oppgitt karantenetid, fremstår disse reglene som relativt verdiløse.

Overordnet mener styret at det er uheldig og lite hensiktsmessig at vedtektene inneholder slike detaljerte regler for parkering. Først og fremst fordi det gir sameiet svært lite fleksibilitet til å gjøre fortløpende justeringer etterhvert som ordningen går seg til. Enhver vedtektsendring krever som kjent 2/3 flertall. Å innkalle til årsmøte og kreve 2/3 flertall hver gang det ønskes å gjøre mindre justeringer og endringer i ordlyden i parkeringsreglene er i praksis ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling
Styret er opptatt av å lage et fleksibelt regelverk tilpasset flertallets ønsker og behov. Allerede få måneder etter at den nye parkeringsordningen kom i stand, ser vi at det er løpende behov for å gjøre mindre tilpasninger og justeringer i ordlyden, etterhvert som vi mottar erfaringer, synspunkter, ønsker og innspill fra beboerne.

Å holde detaljene i parkeringsreglementet utenfor selve vedtektene, gir sameiet langt større fleksibilitet ift. å gjøre løpende endringer og justeringer av disse. Reglene vil da fortløpende kunne endres av årsmøtet med alminnelig flertall (50%) eller av styrets flertall (uten årsmøtebehanding).

> **Forslag til vedtak:**
> Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Styret er i dialog med meglere om utviklingen i markedet, og når det kan være aktuelt å utarbeide et prospekt for eventuelt salg. Det er også kontakt med ulike entreprenører/ utbyggere ift. saken. Tilbakemeldinger enn så lenge er at risikobildet for entreprenører/ utbyggere er for stort grunnet renter og rentebaner, samt at meglere oppgir en fortsatt avventende holdning i markedet.

Styret jobber videre med saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

I gjeldende vedtekter for SGT, er det et punkt om retningslinjer for forslag til kandidater til valgkomitéen i sameiet.

Her heter det blant at «Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater».

At styret foreslår kandidater til valgkomitéen bryter med alminnelig praksis i organisasjonslivet, hvor valgkomitéen normalt er den instansen som foreslår nye medlemmer.

Årsmøtet kan selvfølgelig også forslå andre kandidater. Men all erfaring viser at styrets forslag til kandidat(er) veier tungt når årsmøtet skal velge.

Det er viktig å sikre komitéens uavhengighet fra styret, og for å unngå interessekonflikter, som at sittende styre får innflytelse over hvem som skal foreslå nye medlemmer til valgkomitéen.

OBOS, som er forretningsfører for SGT, har også bekreftet at det er vanlig praksis at valgkomitéen foreslår kandidater til ny valgkomité. Dette styrker organisasjonsdemokratiet og tilliten til prosessene rundt valg.

Oppsummert:
Ved å la valgkomitéen foreslå sine etterfølgere sikres en uavhengig prosess, i tråd med god praksis i andre organisasjoner. Det reduserer risikoen for at styret får utilsiktet innflytelse over rekrutteringsprosessen til nye medlemmer i valgkomitéen.

Styrets innstilling
Forslagsstiller anfører at vår forretningsfører Obos har opplyst at det er vanlig praksis at valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen. Vår forvaltningskonsulent i Obos kjenner seg ikke igjen i denne påstanden. Obos opplyser at selv om det forekommer både at styret og valgkomitéen foreslår kandidater vil valgkomite, er det mest vanlige at kandidatene til valgkomitéen fremmes for og velges av årsmøtet direkte, uten en innstilling fra verken styret eller valgkomitéen. Ideelt sett er det slik det burde vært praktisert også i SGT, men mangelen på frivillige kandidater gjør at det ikke er gjennomførbart.

At valgkomitéen skal foreslås av styret, kan nok sikkert problematiseres. Men en ordning hvor valgkomitéen skal foreslå seg selv, er etter vårt syn en enda dårligere løsning. Det har i tidligere år forekommet enkelte tilfeller av samarbeidsproblemer i komitéen. I slike situasjoner vil det være svært problematisk med en komité som skal enes om en innstilling, og hvor medlemmer i tillegg har mulighet til å foreslå seg selv stemt inn og/eller andre medlemmer fjernet fra komitéen.

Årsmøtet står uansett fritt til å velge kandidater, uavhengig av hvem som er presentert av styret. Forslagsstiller har selv sittet i valgkomitéen i flere perioder gjennom årene, tilsynelatende uten at gjeldende ordning har vært problematisert. Han var senest valgt inn i for perioden 2022-2024 til tross for at styret hadde en annen innstilling. Det viser tydelig at dagens ordning fungerer etter sin demokratiske intensjon.

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp

er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Fremmet av: Ian Gustad - seksjon 76

Som kjent er det i vedtekter forbud mot å fysisk røyke i SGT sine fellesarealer. Like fullt røykes det så intenst i noen seksjoner at det nærmest konstant, er betydelig med tobakksrøyk i de samme arealene.

Det er bred konsensus i medisinske forskningsmiljøer om at enhver mengde tobakksrøyk har skadelig effekt på hjerte- og karsystemet, bidrar til lunge- og luftveis sykdommer, samt har høy kreftfremkallende effekt. Vi kan ikke som sameie være bekjent med at bl.a. barn som oppholder seg i fellesarealer passivt eksponeres for helseskadelige stoffer.

Styrets innstilling
Jussen på området er uklar. Styret velger derfor å ikke ha noen konkret innstilling i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Fremmet av: Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Lovverket sier at i hver enkelt boenhet eller fritidsbolig skal strøm måles og avregnes hver for seg, jf.forskrift for omsetningskonsesjonærer § 13.1 bokstav i.

Måling og avregning per boenhet gir kunder lovfestede rettigheter med hensyn til leveringskvalitet,valg av strømleverandør, tariffering, fakturering, måling og avregning m.v. De som befinner seg bak et fellesmålepunkt har ikke tilgang til kraftmarkedet på samme vilkår som andre kunder. Allinformasjon fra nettselskapet vil gå til den juridiske enheten som står som kunde i det fellesmåltepunktet. De som befinner seg bak fellesmålte punkt vil ikke ha tilsvarende rettigheter som individueltmålte kunder ved strømavbrudd (kilde NVE).

I Grefsenkollveien 12 har vi fremdeles felles målepunkt, og hver enkel beboer har ikke tilgang på informasjon som gir kontroll over eget strømforbruk og kostnader. Ved egen strømmåler vil vi kunne følge strømforbruket daglig gjennom en app. Vi har heller ikke anledning til å inngå strømavtaler som er tilpasset eget behov og forbruk.

Dette vil spesielt bli aktuelt fra høst 2025, når det blir anledning til å velge fastprisavtalen «Norges pris». En avtale som vil være god for mange, men ikke for andre, eksempelvis de som bruker mindre strøm enn andre når strømprisen tradisjonelt er høy, som på vinteren.

I følge Boligsmart, varierer prisen for ny strømmåler noe fra sted til sted, men i gjennomsnitt ligger prisen rundt 3.500 kroner per husstand. Det er imidlertid nettselskapet som finansierer investeringen, og vi vil betale for de nye strømmålerne gjennom økt nettleie. I gjennomsnitt vil nettleie øke med rundt 25-35 kroner i måneden eller 300-400 kroner i året.

Styrets innstilling
For ca 15 år siden ble det, via en forskrift, slått fast at alle bo-enheter i Norge skal måles og avregnes hver for seg.

Dispensasjon fra myndighetenes krav kunne tillates, dersom en slik omlegging fra fellesmåling (slik det er i SGT) til individuell måling, blir svært kostbar.

Konklusjonen den gang var at kostnadene for en slik omlegging i SGT ville bli svært høye, bl.a. fordi hovedtavlene for hver blokk må bygges om.

Elvia landet på at det ikke var kostnadseffektivt å gjennomføre en omlegging og SGT fikk dermed dispensasjon fra tiltaket.

Hvis vi nå skulle legge om til individuelle målere, av eget initiativ, kan det bety at sameiet må ta hele kostnaden. Styrer har søkt å få en avklaring på dette med nettselskapet, men uten å få et sikkert svar. For å få en sikker avklaring på dette, må det igangsettes en søkeprosess, lyder tilbakemeldingen på.

Obos prosjekt, som gjennomførte en Enøk-kartlegging av bygget vårt for to år siden anbefalte ikke en omlegging, pga. kostnadene forbundet med det:

"Obos prosjekt ser ikke på det som en fornuftig investering", står det i rapporten fra 2023.

Det er fordeler med individuelle avlesing. Det gir den enkelte boligeier muligheten til å være "strøm-smart". Særlig har etableringen av ladebokser for elbiler og innføring av effekt-tariffer aksentuert denne muligheten.

På den annen side: Én felles avlesing gir større forhandlingsmakt for sameiet i forhold til å få en god strømpris, sammenlignet med hva 360 seksjonseiere har hver for seg. Det gir også lavere faktureringskostnader å ha én måler, kontra det å ha 360 målere, som også er en del av totalregnskapet (for den enkelte seksjonseier).

Styret mener forslaget har for mange usikre økonomiske komponenter og anbefaler ikke at det vedtas nå.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **151**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Beboerforslag - Styrehonorar

Fremmet av: Kjell Kalgraf - seksjon 215

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

Styret har hvert år krevd at ekstraarbeidet for året før skal følge med inn i neste år. Tillegget på 100 tusen for i fjor skal følge med inn i dette året og på toppen skal det gis et tillegg på 100 tusen for inneværende år, dvs. dobbelt tillegg. Året etter skal det være 3 ganger 100 tusen, og året etter 4 ganger 100 tusen.

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052 = 473 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

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

Forslag til vedtak: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Endring: Saken behandles under sak 7

Styrets innstilling
At fjorårets ordinære styrehonorar var kr. 473.000,- er korrekt (eller kr. 472.500,- for å være nøyaktig).

Sameiet imidlertid har en tradisjon for å legge til grunn KPI (2,7%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 485.258,- (se sak 5).

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 8.742,- til kr. 494.000,- ser styret på som en hyggelig gest :)

Kalgraf har styrets fulle støtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette forslaget behandles under sak 7. Stemmegivning i denne saken har ikke betydning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Beboerforslag - Parkering

Fremmet av: Roy Engebretsen - seksjon 233

I sitt skriv 25. mars påpeker styret den «relativt verdiløse bestemmelsen» i vedtektenes punkt 4.2 vedrørende bruken av gjesteparkeringsplassene. Det er følgende setning som skaper problem: «Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn». Jeg er enig i at setningen kan fremstå som ufullstendig, men ordlyden forteller faktisk entydig at seksjonseiers kjøretøy kan benytte gjesteparkeringsplasser i inntil ett døgn.

Den fremlagte parkeringsregelen for korttidsparkering, hvor det står at beboere kan benytte gjesteparkering inntil 1 time pr. døgn, med eller uten registrering, er derfor i strid med sameiets vedtekter. Denne spesielle 1-times begrensningen (for beboere) kan derfor ikke innlemmes i de nye parkeringsreglene før et årsmøte eventuelt har vedtatt en vedtektsendring.

Det er fullt mulig å videreføre vedtektenes 1-døgnsregel for beboere. Men for at den skal ha en entydig mening, uten å komme i konflikt med vedtektenes punkt 4.2, kan man knytte en karantene til denne regelen. Og for at en kontrollør skal ha en reell mulig til å håndheve denne regelen, må denne parkeringen registreres elektronisk.

Endring: Flertallskrav er endret fra 2/3- flertall til alminnelig flertall (>50%)

Styrets innstilling
Styret har mottatt tilbakemeldinger fra flere seksjonseiere som opplever de nye parkeringsreglene som kompliserte. Dette beboerforslaget kan nok bidra til at mange vil oppleve regelverket som ytterligere komplisert. Det er også uklart i hvilken grad parkeringsselskapet har mekanismer for å håndheve den konkrete foreslåtte endringen av regelverket. Det må i tilfelle undersøkes nærmere.

Utover disse betraktningene har styret ingen synspunkter på den foreslåtte endringen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Vi foreslår at garasje porten holdes stengt 24/7, og at man da altså må bruke appen hver gang man skal inn i garasje anlegget, hele døgnet. Dette her vi god erfaring med over flere år fra Badebakken/Bjølsen, hvor Henriette bodde før flytting til Grefsen.

Ved en sånn løsning så har man mye bedre kontroll på hvem som kommer inn i anlegget, det være seg folk som parkerer ulovlig eller noen av byens "løse fugler" som er ute i annet ærend enn parkering. Denne ordningen vil, såvidt jeg forstår, ikke medføre noen utgift, bare en programering av eksisterende utstyr, vi må jo bruke appen etter kl 23 på kvelden, så hvorfor ikke hele døgnet?

Som nevnt så er vi kjent med denne ordningen over flere år og synes det har fungert utmerket. Føles også tryggere når man vet at porten er stengt hele tiden og at det ikke bare er fritt frem for hvem som helst når porten står åpen hele dagen. Kanskje dette også vil virke betryggende for de som savner garasjeportene sine?

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert en tilsvarende praksis som her foreslås. Etter lengre vurdering har vi kommet til at vi ikke anbefaler en slik løsning. Fordi:

Problem #1:
Med sameiernes egne biler + gjester og tjenestetrafikk har porten grovt anslått mellom 800 og 1000 passeringer i døgnet. Å utsette dagens garasjeport for en så høy frekvens vil gi en radikal økning i service- og vedlikeholdsbehov. Det vil sannsynligvis også øke hyppigheten av nedetid og funksjonssvikt (som vi har sett flere tilfeller av det siste året).

Dette er en type port som åpnes og lukkes relativt sakte. Dette vil kunne hindre trafikkflyten og skape irritasjon i morgen/ettermiddagsrushet.

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

Problem #2
Det har liten hensikt å stenge hovedporten i sør på dagtid, når porten i nord allikevel står åpen hele dagen. Denne kan selvsagt holdes lukket. Men det vil da hindre en del ferdsel og skape trafikale utfordringer i nordenden av anlegget. Denne innkjørselen benyttes på dagtid av biler som har behov for adkomst via Kurveien, samt større kjøretøy som ikke kan kjøre inn hovedporten. Man kan selvsagt montere en motorisert port med skiltkamera også i nordenden. Dette vil isåfall også ha en kostnad grovt anslått til kr. 100-150.000.

Problem #3
Sameiet har i dag store utfordringer med trafikk på gangveien bak blokkene. Mange beboere opplever denne trafikken som sjenerende. Enda mer alvorlig er det at ferdsel bak blokkene kan være til hinder for utrykningskjøretøy, et problem som i ytterste konsekvens kan ha fatale konsekvenser. Det er nærliggende å anta at stenging av garasjeanlegget kan bidra til økt trafikk bak blokkene.

Generell refleksjon
Styret registrerer at det fra tid til annen rapporteres i sameiets facebook-gruppe om «mistenkelige» individer som observeres i garasjeanlegget. Til tross for dette har vi registrert svært få uønskede hendelser eller handlinger i anlegget. Det har riktignok vært etpar sykkeltyverier fra sykler som ikke har vært låst inn i de nye bodene. Men utover dette er ikke styret kjent med at det har blitt utført vinningskriminalitet i sameiet. Det er derfor greit å spørre seg hva som eventuelt er begrunnelsen for å holde anlegget stengt, og hvilket problem det eventuelt er ment å bøte på.

Konklusjon
Dersom portene skal holdes stengt, er vår vurdering at dette bør gjøres med en hurtigport i sør og en vanlig motorisert port i nord. Anslått totalkostnad kr. 250-300.000,-. Vår vurdering er imidlertid at kostnaden til et slikt tiltak per i dag er større en nytten.

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **156**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sameiet er over 50 år gammelt og trenger løpende vedlikehold. Vi er snart ferdig med et stort økonomisk løft med betongrehabilitering av blokkene her i sameiet, men behovet for vedlikehold vedvarer.

Tidligere år har det vært en liste i årsrapporten med vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt framover. Samtidig betaler vi alle inn til et vedlikeholdsfond gjennom husleia hver måned. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet utgjør nå rundt 5% av de månedlige kostnadene.

Jeg foreslår at vedlikeholdsplanen fremlegges for årsmøtet hvert år med en detaljert plan for vedlikehold kommende år og med en oversikt over påfølgende år med detaljeringsgrad avhengig av hvor nærstående i tid prosjektene vil være. Videre at innbetaling til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende utgifter.

Styrets innstilling
Forslagsstiller referer til en tidligere presentert vedlikeholdsplan. Det stemmer at det frem til 2019 sirkulerte en slags løst fundert vedlikeholdsplan (les: punktliste i ikke-prioritert rekkefølge) i årsberetningene. Innholdet i denne er etter styrets syn både ufullstendig og tildels utdatert. Denne planen var utarbeidet av tidligere styrer i egen regi. Dagens styre mener at det er grunn til å stille store spørsmålstegn ved den faglige kvaliteten på denne planen. Et godt eksempel på dette er at de omfattende betongskadene som sameiet har brukt titalls millioner på å utbedre de siste årene, ikke var nevnt med et ord i denne "planen".

Vår vurdering er at en troverdig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør utarbeides av fagkyndige - ikke av styret og/eller sameiets ansatte. Anslått kostnad for en slik rapport er kr. 100-150.000,-.

Vi støtter forslagsstillers intensjon, men mener at første steg i denne proessen er at det bestilles og utarbeides en profesjonell tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi mener også at det på nåværende tidspunkt er prematurt å vedta justering av innbetaling til vedlikeholdsfondet. Et vedlikeholdsfond er bare én av mange måter å finansiere vedlikehold på. Før sameiet tar stilling til dette, må vi vite hva som eventuelt skal finansieres og til hvilken kostnad. Dette er forhold som etter vårt syn må vurderes på et senere tidspunkt, når rapporten foreligger.

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 71
Antall stemmer mot saken: 74
Antall blanke stemmer: 55
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Antall stemmer for vedtak 1: 39
Antall stemmer for vedtak 2: 90
Antall blanke stemmer: 55
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

22. Valg av ny valgkomité

Valgkomiteen inneværende år har bestått av Annette Kathrine Sund, Knut Øistad og Arne Bech.

Av disse går Sund og Bechs periode ut nå. Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

Heller ikke i år har det vært lett å finne kandidater til dette viktige vervet. Styret har tidligere gått bredt ut og bedt folk om å melde seg til å ta en tørn i valgkomiteen, men uten at aktuelle kandidater har meldt interesse.

Styret har derfor gått aktivt ut med forespørsler til seksjonseiere vi anser som kvalifiserte. Begge de foreslåtte kandidatene har erfaring fra styrearbeid, og kan skilte med lang fartstid fra sameiet.

Valgkomitémedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sunniva Jakhelln (124 stemmer)
Kjell Ove Kvalheim (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sunniva Jakhelln
Kjell Ove Kvalheim

23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Knut Øistad og Annette Sund.

1. **Årets valg**

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

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025) På valg

Styremedlemmer:
Idar Burheim (2023-2025) På valg
Ian Gustad (2023-2025) På valg
Robert Gjerde (2024-2026) Ikke på valg
Sara Sundqvist (2024-2026) Ikke på valg

Varamedlemmer:
Tine Skjelstad (2024-2026) **Fratrer vervet**
Simen Gylseth (2023-2025) På valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

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

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

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

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lill Iren Andersen (129 stemmer)
Ian Gustad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Iren Andersen

Ian Gustad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mika Bendiksby (121 stemmer)

Veronica Edland (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mika Bendiksby

Veronica Edland

Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/
Protokollvitne 1: Reidar Skjøthaug /s/
Protokollvitne 2: Mia Huidtfeldt /s/

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

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

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Hoveddelen består av:

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

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

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

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

4-2 Gjesteparkering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

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

Terrasse/balkong/vestfasade:

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

Terrassemarkiser

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

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.

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

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

Dørklokke/ringetablå:

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

Fargekode for inngangsdør:

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

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

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

Seksjonens tekniske anlegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

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

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

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

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

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

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

  - For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).

  - På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.

  - Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjue aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015, 24.04.2019, 27.04.22 og oppdatert senest på ekstraordinært årsmøte 16.03.2024.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, borring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader påført vegger og vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returkontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

8. Sikkerhet i sameiet

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

Unntatt fra regelen er leiligheter i 1. etasje. Disse har ikke markiser/terrasser under seg, og bør gis mulighet for skjerming mot innsyn.

Blomsterkasser skal til enhver tid stelles og trimmes slik at ugress ikke er synlig fra avenyen. Blomsterkassen og området under, skal regelmessig rengjøres for mose og annet synlig smuss. Av hensyn til sikkerhet bør det ikke rengjøres på utsiden/fasadesiden av blomsterkassen.

13. Markiser på terrasse og luftebalkong

Seksjonseierne har ansvar for at markiser på egen terrasse og luftebalkong er i god stand. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte markiseduk og/eller stativ dersom disse vurderes å være til betydelig sjenanse for naboer og fellesskapet.

14. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

15. Forholdet til andre regler og instrukser

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

16. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

17. Varsling

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

AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(Bruk STORE bokstaver!)

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

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

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

Sted:		**Dato:**	

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

Kjøper/Selger er ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottatt skjema tilfaller hele avregningen for til gode/skyldig beløp Kjøper i sin helhet, for hele perioden.

Skjema sendes til:
OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
eller til **e-post** oef@obos.no eller **faks 22 86 59 76**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

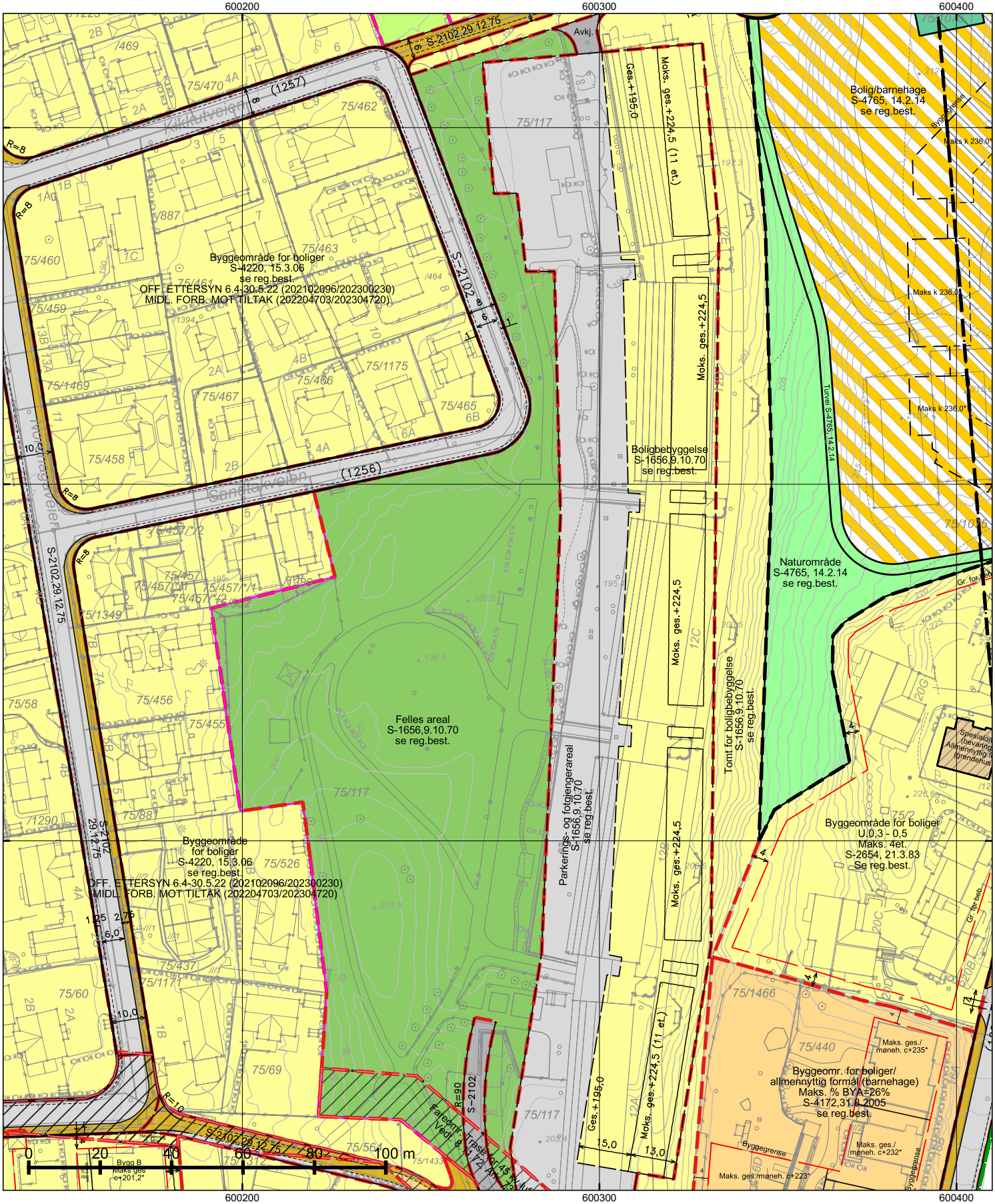
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

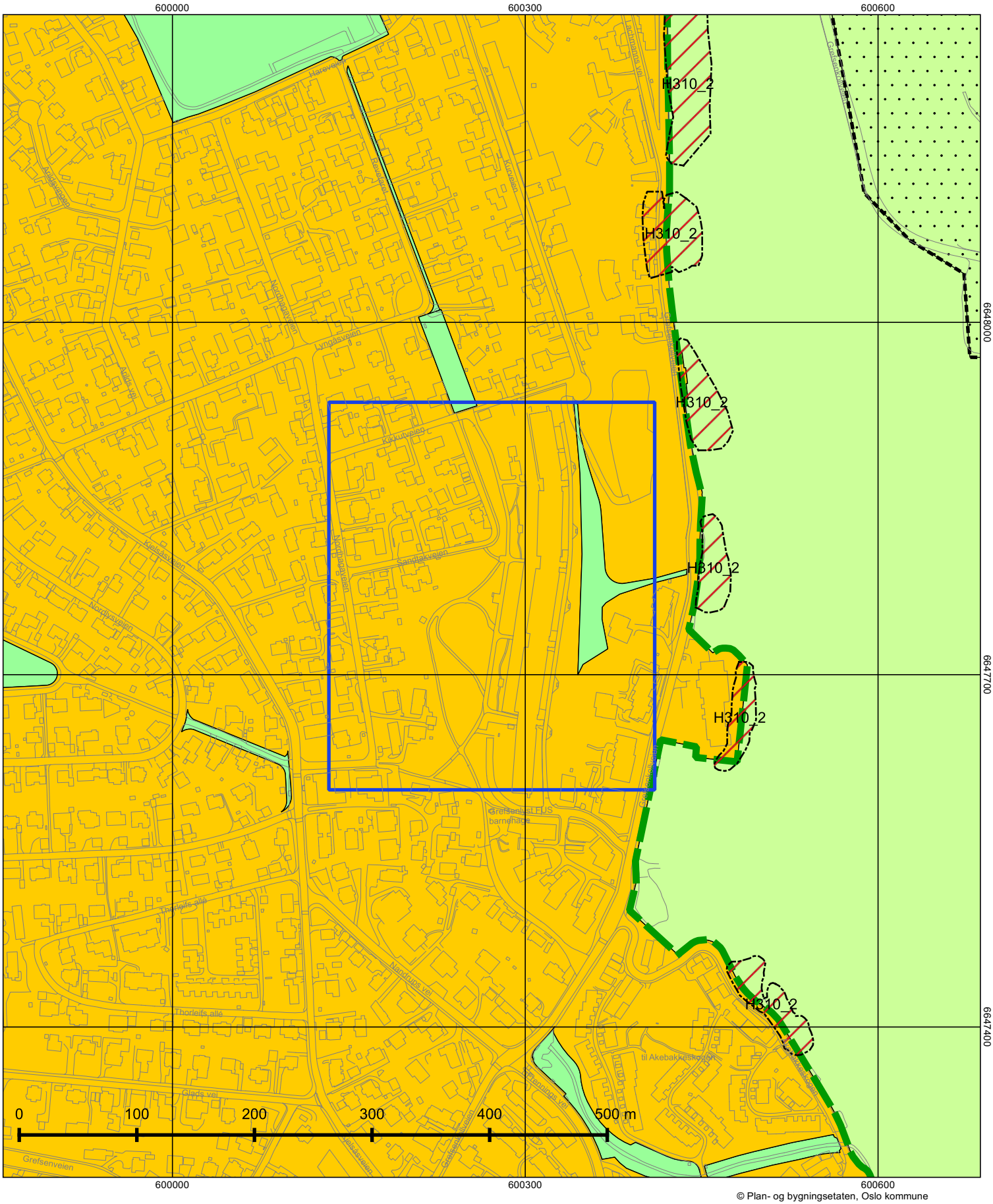
Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137333/ 86503673
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137333/86503673
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.

Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001195

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).

§ 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.

§ 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.

§ 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.

§ 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 12E

Dato: 14.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503673
8243851

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20250114 for GREFSENKOLLVEIEN 12E.

GNR. 75 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

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

37107 m²

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

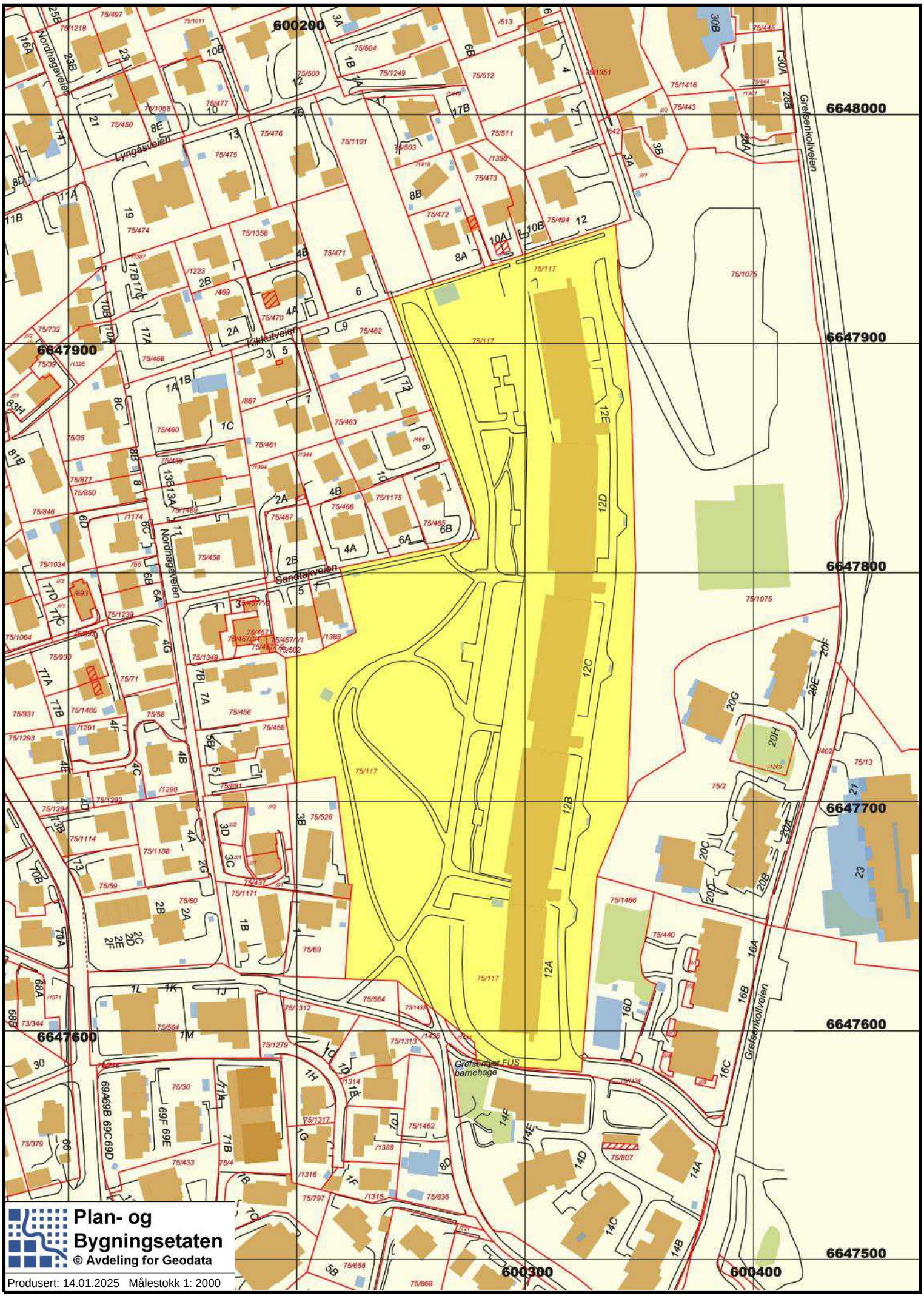
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 14.01.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

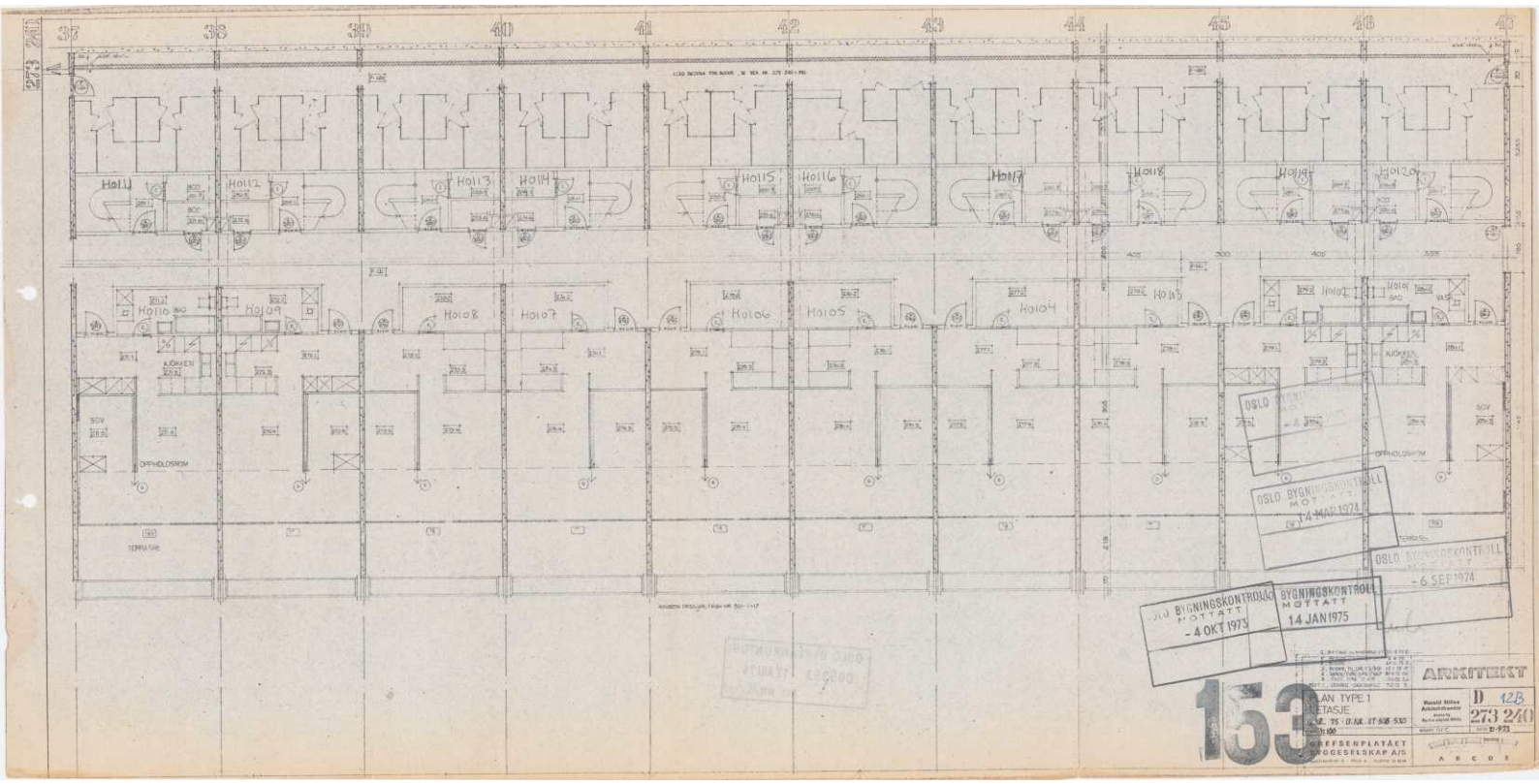
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

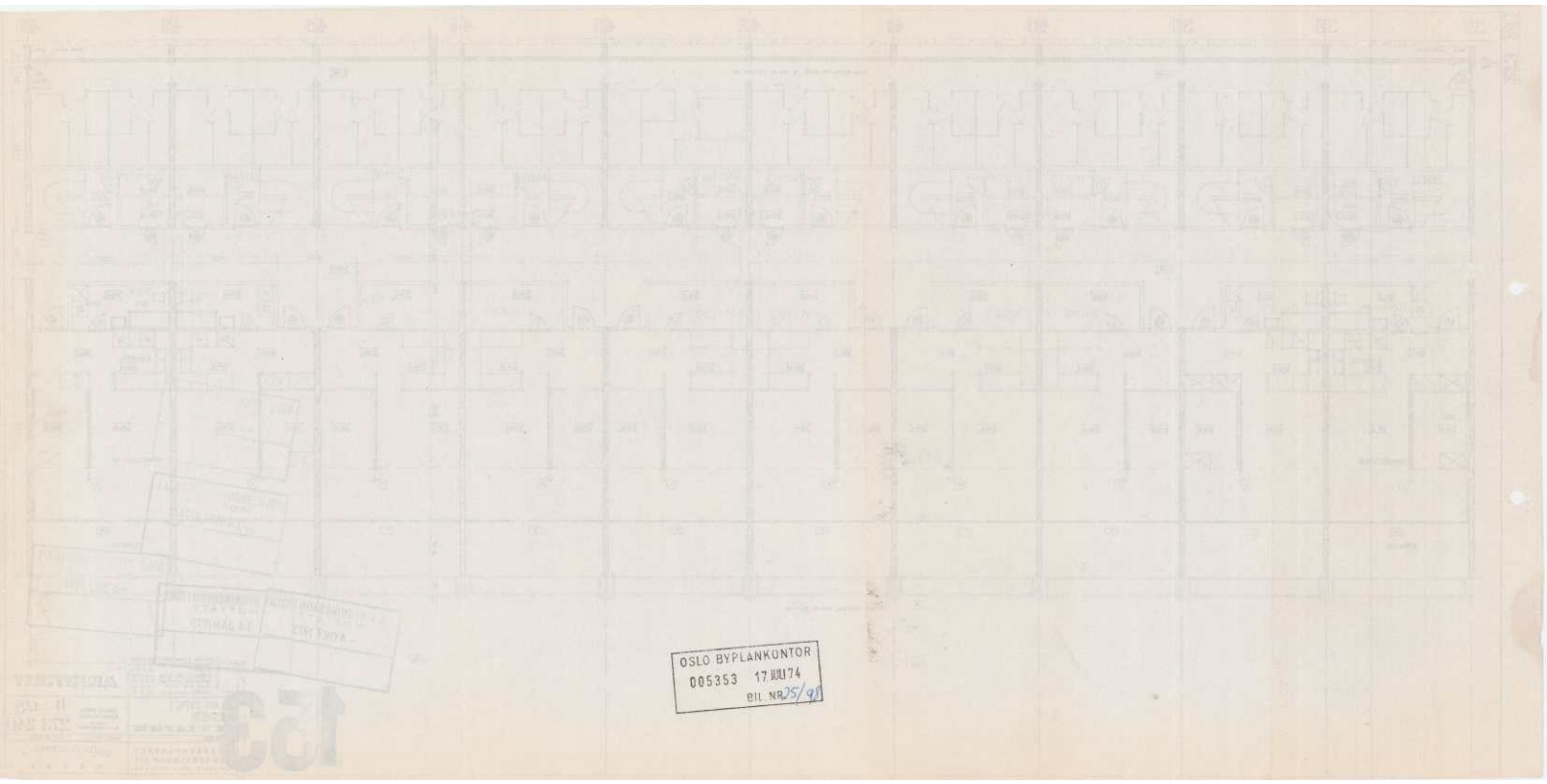
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

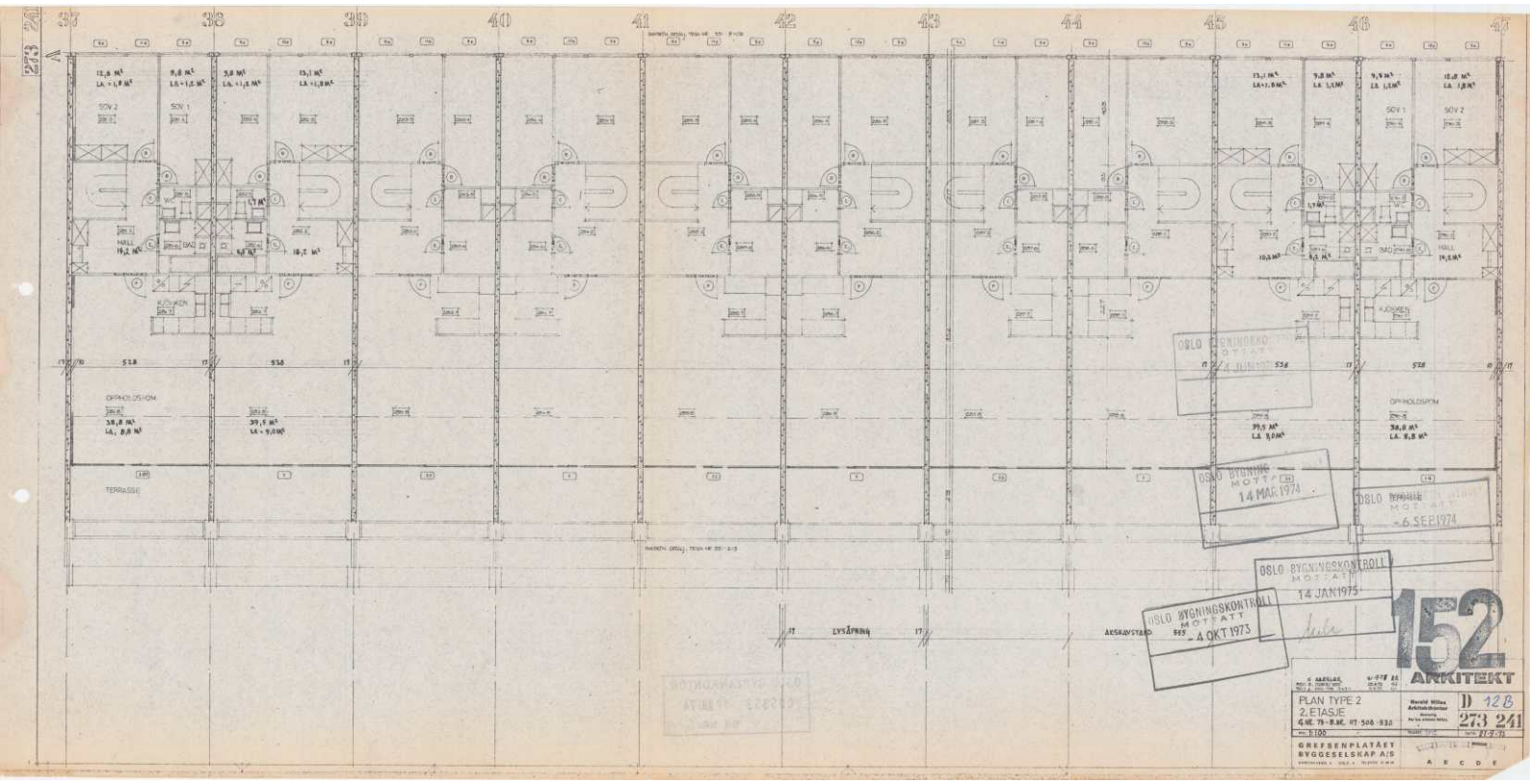
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.


37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
H0111
H0112
H0113
H0114
H0115
H0116
H0117
H0118
H0119
H0120
H0101
H0102
H0103
H0104
H0105
H0106
H0107
H0108
H0109
H0110
OPPHOLDSROM
OPPHOLDSROM
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 14 MAI 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
153
ARKITEKT
PLAN TYPE 1
ETASJE
D 12B
273 240



OSLO BYPLANKONTOR
005353 17 JUL 74
BIL. NR. 35/98



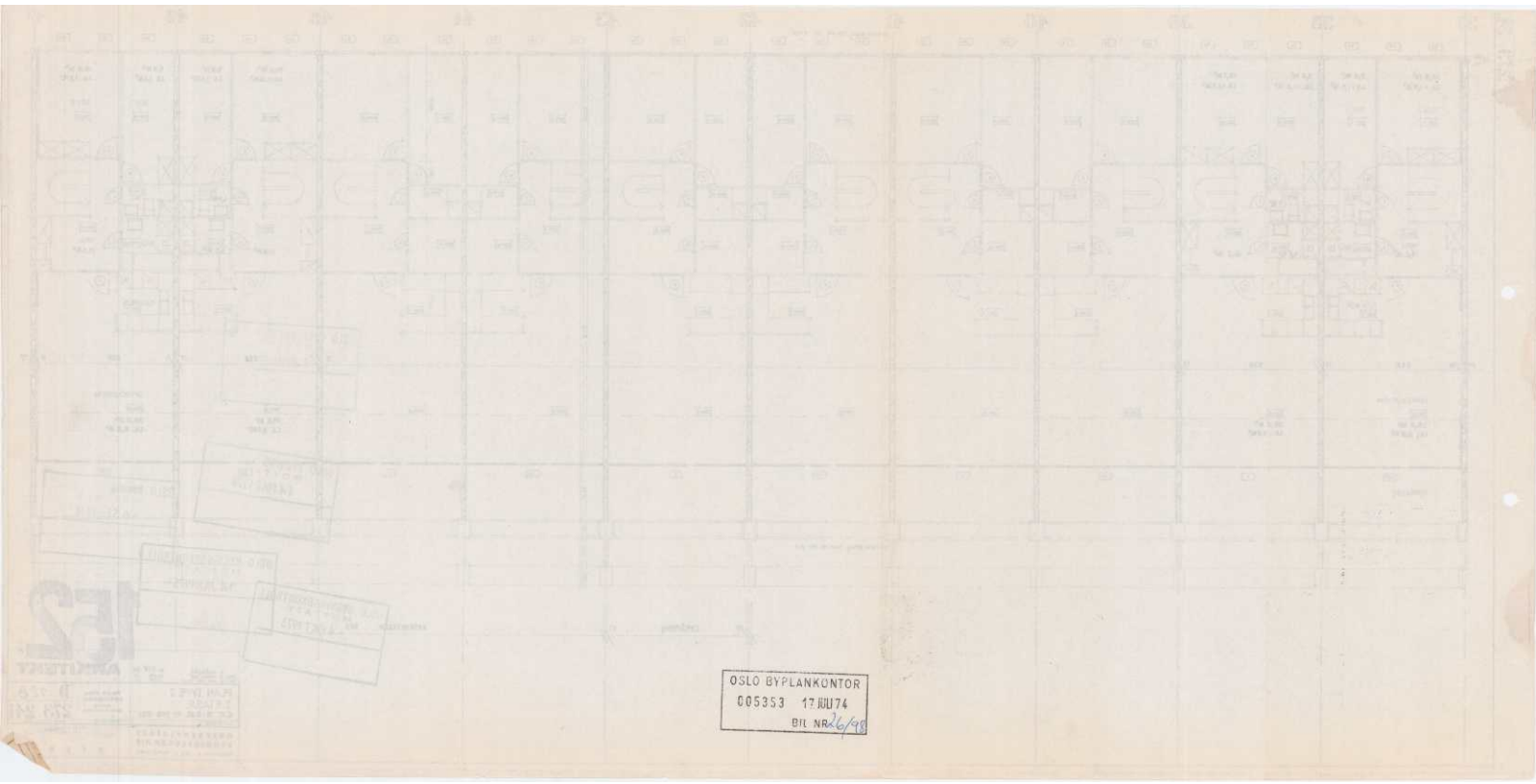
152 ARKITEKT

PLAN TYPE 2
2.ETASJE
GNR. 79-8 BNR. 97-506-838

Harald Hiller Arkitektkontor

D 12B
273 241

GREFSENPLATÅET
BYGGESELSKAP A/S



OSLO BYPLANKONTOR
005353 17 JUL 74
BYL NR 26/98

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

~~Transformatorkiosk nr. 524.3587.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Sandtakveien 3 D.~~	~~Gnr. 75. bnr. 717.~~	~~70/3193.~~

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogt. 1

OSLO 2

Ansvarshavende

Dato

GA/GK.

19. desember 1973.

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

Forbehold:

Tilsyn med arbeidets utförelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtektens § 140.

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 69/3544

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandtakveien 3	Gnr.75, bnr.117	71/1991

Byggherre

Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Sandtakveien 3

OSLO 4

KV/LO

Ansvarshavende

Byggemelder:
Ing.ene Erichsen & Horgen
Hansteensgt. 5

OSLO 2

Dato
26. september 1984

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjon av tilfluktsrom.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 12 A-E	Gnr.75,bnr.117	71/1637

Byggherre

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12

OSLO 4

Anxxxxxxxx
Byggemelder:
Ing.ene Erichsen & Horgen
Hansteensgt. 5

OSLO 2

KV/LJ

Dato
1. august 1980

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

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 20012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811870-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802648-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.09.2023
Steinar Eriksen	202012788 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-D	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12 A-D - Fire heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av fire heiser, mottatt 25.09.2023.

Driftstillatelser er gitt til fire heisene i heissaksnummer: 202012123, 202017257, 202017919 og 202109789

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202012788			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Heisenes plassering i bygningen - Oversikt			1/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 25.09.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2025
Knut Folstad	202457961 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen	Søker:	ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av oppføring av markiser mottatt 04.04.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457961			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1N	10.01.2003	1/4
Snitt			1/8
Fasade vest		28.06.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 117 Fnr.: Snr.: 281

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 12 B
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:10.09.2025 kl. 10.20

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

2024/2102091-1/200 16.10.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

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

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

2025/38175-1/200 13.01.2025 09:47	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 340 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1910/108-1/105 06.05.1910	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1917/129-1/105 13.04.1917	SKJØNN Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1927/920453-1/105 20.05.1927	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om grustak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117

1927/214-1/105 10.06.1927	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1927/920454-1/105 02.12.1927	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 440 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1928/912178-1/105 26.10.1928	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1929/912238-1/105 20.09.1929	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1968/17816-1/105 18.11.1968	BRUKSRETT Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1970/1127-1/105 22.01.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3328-1/105 19.02.1971	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/3950-1/105 01.03.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1971/12098-1/105 09.07.1971	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1972/11950-1/105 13.07.1972	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 117
1974/3327-1/105 14.02.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1968/990179-1/105 18.11.1968	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 75 bnr. 508 og 530. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1973/3477-377/105 23.02.1973	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 281 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/413 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 413 SEKSJONER EIENDOMMEN SEKSJONERT FØR SEKSJONERINGSLOVEN SEKSJONSBEGJÆRINGEN HAR IKKE OPPGITT NØYAKTIG SAMEIEBRØK SEKSJONENE HAR IDEELLE ANDELER AV FELLESAREAL
2014/621396-1/200 24.07.2014	** RESEKSJONERING Bestemmelse om tilleggsdel Ombytte av parkeringsplasser for snr. 60 og snr. 188
1973/923027-1/105 16.03.1973	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 75 bnr. 1057. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1996/19719-1/105 18.04.1996	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Ingen rettigheter registrert.

No 1 Pantobligation. Thorbjørn Th. Hille Gaard i Gjerdrum herred at være tilmeldt hin sagfører Bjørnstad i Kristiania den sum Kr. 25000. Kroner femogtyve tusende kroner pr. — — uden fraregnende opsigelse efter 6 — — måneder fremgangsmåde opsigelsen. Af kapitalen — — forrenter sig fra idag rentefri med 5 % aarlig hvilke rente betegnes kan 4 gange og 11 Decembers første gang den 11 December 1910. Hvert — — med 2 de pricipiel og optimeret aarsfrist gjældende til Kroner Kroner 75.000 — den mig tilhørende eiendom gnr 77 bnr 3 og 24, Hille gaard i matrikel Aker med gaarde hvis areal indgjør ialt — — uden indgjør Kr.) til — og — — — — eller renter eller kapital ikke — — Aaben forligelseskommission og thing — — indenbyggabende — — beliggende Hille den 7/3 10. Th. Hille Gaard. J. Jakobsen. Chr. Vold. Som kjendt for — indfødt for efter J. H. Carlsen samtykker som skyldnerbanker i omtalende pantebrevet — uden Mathilde Johanne Carlsen. Samtykker i pantestedet. Kendt til fuldmagts af 24/3-1910. — 17/3-10. Theodor Jensen. Som nr 149 ovf. 16.

No 2 Oplant Kr. 500.00 og lovt pant. jvn. akt til Kr. 1901 no 15 for H. Hansen til Chr. Hansen for 10.000 Kr. m. p. i gnr 75 bnr 42 — ovaly Sunde: Marcus obligation anmerket hvad uden ansvar for mig for A. Kjørstad. Christiania den 1 februar 1902. Chr. Hansen. Nærværende obligation transporteres herved og uden ansvar for mig til Kr. Th. Jensen. Christiania den 19 juni 1902. A. Kjørstad. Af nærværende pantobligation er oppebaret Kr. 500.00 Valuta modtaget. Kristiania den 14 august 1909. Th. Jensen. Pantebrevet Kr. 9500 forrentes fra 16/8/09 med 5½ % rente og afdragen med Kr. 100 ½ tilligemed renterne første gang 11 December 1909. som medtages af nedkommende kjøber og udgjør. Kristiania den 14 august 1909. Som udgjør Th. Jensen. Kjøber. Niels Haugerud.

No Pantobligation Kr. 1400. Undertegnede Ole Nyborg erklærer herved at have modtaget tilsagn af aktieselskabet Kristiania Hypotek- og Realkreditbank den sum 1400 fjorten hundrede kroner, der fra den dag banken bliver udbetalt forrentes med 5 fem af hundrede aarlig og tilbagebetales i gode den 1ste mai 1915. Renterne betales halvaarlig første gang 1 mai og 1 november 1910. Kapitalen tilbagebetaling finder betaling af renter ikke sted til rette tid erlægges 6 fem pCt renter af restancen til forfaldsdag. Til sikkerhed for rigtig betaling af kapital med renter og mulige omkostninger pantsætter jeg herved den mig tilhørende eiendom gnr 70, bnr 45, Sandaas, (Parcel af Bøstad) af skyld 2 ører i østre Aker med tilbehør og underliggende bygninger, saasom: Beboelseshus opførende bygninger og diverse mure og vegetabilske indretninger, hvorimellem ovne og komfurer samt brandforsikringsgarantien anvendelsesmende med tre af 8 juni 1895 § 1 samt tilfælde den paa den pantsatte eiendom nu værende eller senere bliver anbragt bygninger, fabrik eller industriel anlæg samt til driften hvorav hørende maskiner, indretninger, redskaber og inventar saa vidt samme lovs § 2 forøvrigt rentes ikke til samme tid bliver erlagt eller obligationen forøvrigt misligholdes, er kapitalen og hvis den forfalder saa vidt forlanger, forfalden til betaling. Det samme gjælder hvis pantet ikke holdes ufortsvigt vedlige eller debitor i længere tid end 3 maaneder fra forfaldsdage undlader at betale skatter og andre prioriterede udredelser samt renter af mulig bedre prioriterede pantobligationer. I mangel af rigtig betaling af kapital eller renter eller hvis debitor lader ret til uden søgsmaal, dom eller exekution og uden hinder af lovmæssigt, som herved fraskrives, at ovtage pantet til auktion for i sammes udhængende at søge skadesløs saaledes under regres til mig og kommende eiere for det manglende maatte blande. Saalænge Kristiania Hypotek og Realkredit bank haver ansvar for den her anbefalede fordring, skal banken, naar om obligationen overdrages til nogen tredjemand, have samme ret som obligationens eventuelle eier med hensyn til forhaldsregler, som af banken maatte anses paakrævede i anledning pantet fornøgtes eller mulig behandling af dette fra mig eller kommende eiers side. Forøvrigt anerkjender maatte blive tilbudt af nogen bedre prioritet og banken i denne anledning finder det fornødent at lade afgive møde ved saadan auktion eller treffe foranstaltning saafremt de udgifter, som derved foranlediges, af mig eller kommende eiere af pantet godtgjøres banken paa anfordring. I øvrigt vedtaget skulle gjøres banken paa anfordring. I øvrigt vedtaget skulle gjøres banken paa anfordring. I øvrigt vedtaget skulle g

121. Paategning paa Skjøte fra A. Sendelien til Bnds. Bakstad for Kr. 16,200.- paa 76, bns. 54, p. Aker Hfl. 5/5-16. No. 50, saal.: Jeg undertegnede Justitiarius Martha Wahlstrøm foran anførte Paategning av 25/7 1916 hvori gis Samtykke til Hjemmelsoverførsel til Forsvaret 33, Gnr. 76, bns. 54: rettet Aker til Hr. B. Bakstad. Kristiania 24 April 1917 Johan Wahlstrøm.

122. Pantobligation. Undertegnede Premierløitnant A. J. B. Tobiesen erklærer ... blevet kr. ingeniør August Tobiesen skyldig den sum Kr. 4000.- hvilke fire tusen kroner jeg ... i gjeld efter en gjensidig opsigelsesfrist av 3-tre- maaneder. Og ... fra 1/4 1917 rentes med 6 procent ... hver 1/6 og 1/12 første gang 1/6 1917. Heris ... med 2den prioritet og oppfyldestgjørende nøiagtighet: obligation stor Kr. 20000.- til enkelte Beløb den ... hjemmelshavende, gnr. 4, bns. 28, parcel av nordre Skøien i bestemte den med grund ... opsigelse 2 maaneder, samt ... eller renterne ikke ... Akers ... og Aamodt ... indenbygdsboende ... bestemmelser. Kristiania den 23 mars 1917. August Tobiesen. Til vitterlighet: Carsten Lütken. Kr. Jensen. 47-72-43.

123. Opmaalingsforretning. Akers ... attesteres, at der aar 1916 den 11 mai blev ... over en parcel av gnr. 77, bns. 1, Lillo Forretningen ... nærværende: Hr Bjelland og H. Aune. Ved forretningen møtte for Lillo Jordselskab Hr Wold. Forretningen blev parcellen utstukket overensstemmende med den approberte utparcelleringsplan og maaltes til midt av regulerte gater. Grænserne maaltes i rækker: mot nord 88,35 mot øst 65,26 - mot syd 51,00 - mot vest 49,88 og inneholdt 3567,5 kvadratmeter. Nordlinjen ... bestemt til 20 øre. Hvor tilbudet ... tilbud. Parcellen er bestemt til at anvendes til byggetomt. Forretningen sluttet. Og undertegnet. K. Bjelland. H. Aune. At foranstaaende ... bekræfter herved. For opmaalingsforretningen Trygve Bekk. Gnr. 77, bns. 1, 43-29-18

124. Skjøte. Undertegnede skjøder herved og overdrager til Hr. Jon Johansen den ifølge bedhaftede kart og opmaalingsforretning angivne tomt (utparcelleringsplanen no. 31/32) store 3567,5 □m. av gnr. 77, bns. 1 hvilken tomt har paastaaende bns. for den kjøpesum Kr. 5000.- (med paastaaende bebyggelse) Heraf er Kr. 1000.- betalt kontant og resten Kr. 4000.- i en av kjøperen utstedt pantobl. med 1ste pr. i Romten, ringlast samtidig herved. Kjøper og selger forpligter sig til at bibeholde den vei der fører over grundet, fordi eiendommen, saadan som den nu er, indtil gate no. 32 blir opparbeidet. Kjøperen er pligtig til, saasnart vedk. kommunale myndigheter forlanger det, at afgive fyldt av sin grund til opparbeidelse av de ifølge utparcelleringsplanen projekterte gater, likesom han har ret til at tilbakekræve vand fra kommunens vandledning, naar det eller uten utgift for selgeren. Kjøperen er kjendt med de paa eiendommen hvilende erindringer og servitutter. Stempelpligten er opfyldt ved nedlagte kjøpekontrakt. 1/2 Lillo Jordselskap skr. Wold. Kristiania den 24/3 1917. - Kjøpekontrakt stemplet for Kr. 50 foreligt Akers Forsikringskontor 26/3 1917. For forsikringen J. A. Pedersen.

125. Pantobligation. Kr. 4000.- Undertegnede Jon Johansen erklærer ... blevet 2/3 Lillo Jordselskap skyldig den sum Kr. 4000.- hvilke fire tusen kroner jeg ... i gjeld med 250 Kr. i avdrag hver 1ste mai og 1ste novbr. av ... fra 1ste novbr. 1916. rentes med 5 procent ... hver 1ste novbr., 1ste mai første gang 1ste novbr. 1917. Heris ... med første prioritet min ifølge skjøte ringlast herved hjemlede eiendom stor 3567,5 m² parcel av gnr. 77, bnr. 1 med paastaaende ... eller renten og avdrag ikke ... Akers ... og Aamodt ... indenbygdsboende ... kjøbere. Kristiania 27/3 1917. Jon Johansen. 47-240-294.

129. Utskrift av vestre Akers Lensmandsprotokol. Aar 1916 den 17 november blev efter forlangende av de hr advokaterne Lund og Pygh en skjønsforretning avholdt i Grefsenaasen til fastsættelse av erstatning for grundavtraadelse til vei fra Trondsandveien til Tåsen (Grefsenaasen Kapel) Forretningen avholdtes av Skolelærer Lensmand med undertegnede opnævnte og eedsvorne Takstmænd. Herunder. Rekvirenten møtte ved Adv. Pygh ved cand. Jonsbråten, der fremlagde Ekspropriationsbevilling med Kongelig paategning, Mands opnævnelse

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa søndre Kirkeby, adsk. av bus-
mandene ved Hillum. Hvordel Kirkeby i overdar av undertegnede
sjøder. Hoorda. Rekvirenten har fremlagt utskrift av en ved
Aders forligskommission den 3die 1927 avsagt kjendelse, forbygget
9/21. h. beregning: Hovedtal kr. 90,20 6% aarl. rente fra 1926
27 res. Paalagt ved kjendelse 26.- utskrift av forhandlede 4.50. -
Denne forretning lønn, salær kr 4.- reiseme 2.50 møte 2.- =
kr 8.40 = kr. 29.10. debiteres alle ejendele, men fanns partene som
ikke kunde betale ejendelen. Dem anmeldt til utlæg: 1 stegl med
kr 8.00 - 1 mahogny skrivepult 20.- 2 malerier av Kirkeby
Kirkeby kr 4.00. - Debitors møtegodtgjørelse for - agtet. Be-
stemning: til fordelen 2 bor gis kvittering for beregningsommissionen kr.
129.10. Debitor ikke tilstede men dens hustru som ikke kunde
betale 27 med reservation rettes og omkostninger mest redere be-
tydd rettens exekution av utlæg i det opførte stegl. Skrivet
ubtg av 2 malerier. Forretningen oplæst og stadfæstet. Bevaad
Ingeborg Hans. Bjørge Petersen. Nils Hansd. Kirkeby
Ingeborg Bevaad Ingeborg Hans.

2/ Skyddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede
av lensmanden opnævnte mænd skyddelingsforretning efter
gaarden Gjerpen Nro 15 bnr. 11 av Gjerpen matrikkel 1,50 i Kirke Aker
Herred tilhørende gaarder Sør Mork Hauk i anledning av at
der er solgt i parcel av gaarden til gaardbruker Nils Kirkeby
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
ed som eksperter. Ved forretningen møtte: Nils Kirkeby og
Peder Hansen Sør Mork som selger. Mændene valgte til formand Anders Hansen Sør Mork
av gaarden, som så fastsatte meddelte her følgende grænse-
skjeldse: Det solgte areal - hvorover fremlagdes opmaaling
utparcellerings kart - utgjør den nordre del av
det nævnende gaarden (gnr 15 bnr. 11 Aker) og er avskilt
fra dette ved en ziz-zakkinje som har sin begyndelse
nedrammet pæl ved stengjerdet ved Aker - (Sørc) - dette
er den projekterte vei nr. 1223 - (der den nævnende Kirkeby
"Nordhagakei" ligger) - gaar fra denne pæl i en ret
linje - (tæpende 10 m. fra mere gammelt malt gaardsbygning
bygningen) - 1,40 l.m. østover til nedrammet pæl - gaar derfra
retningen 88,28 l.m. nordover til nedrammet pæl som staar i
projektert vei nr. 1256 - følger denne vei midtlinje 95,38 l.m.
østover til nedrammet pæl som staar i vinkelrette linje
skjæringspunkt med følgende av den linje, som følgende
Aker (Sørc) kant av den nedre av de 2 smalere parallelveie
(mellom disse nr. 1256 og 1257) - følger vestsydøstre linje
108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved sydre kant
av projektert vei (nr 1257) - følger denne (sydre) veis kant
117,95 l.m. østover til nedrammet pæl ved østre kant av projekt

20de Mai 1927

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) - følger vest side av denne
32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl - gaar derfra ret
linjet 78,40 l.m. østover og gjennem eksagen til brosmiket for
veien ved nedre (østre) kant av Rollvannveien ca. 18 l.m.
sønderfor det nystnævnte hjørne mellem Rollvannveien og Rollvann-
veien. Alle avstande i den fram beskrivne skjelinje mellem
det solgte areal og hovedbruket angir nærmeste kantlinjer, og
alle pæler, eller hjørnestene er utsat efter nærmeste horizontale
maalinje. Jeklinjet utgjør av maalings-arealet Mellem
denne linje hjørner i gaardbrukerne det solgte areals de-
gjenværing linjet syde - (mot gjenværende hovedbruk.)
Mot sist nævnte beholder det solgte areal de samme
skjelinjer som grænsen mellem hovedbruket og det solgte
nævnte paa 3 sider. Paa de forholdsvis skjæpelige stedet-
minger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjæ-
det nye, eller disse egne grøfter har gjennemgaas - assistert
gjelant møte enstydige av nærmeste arealeart i hvilke
denne av hovedbruket maatte [illegible] eventuelle, og sammen
med disse av vor Bestyrer utpekt de grænsemerker som
var blit utpekt. Efter areal gjelket - maaleholder det solgte
areal 156,34 maal. / Omfatter den eiendom som delt,
jordbruk med skog
2. Faar trygt av det ved skjelingen fremkommende jordbruk den
del hvis beliggenhet og gaardsnummer bruk
3. Omfatter den eiendom som delt, jordbruk med gjeldende
ning, beliggende gjeldrand skog og bebygg
4. Faar bort av de ved skjelingen fremkomne jordbruk den
for bruken nødvendige gjeldbetaling.
Hvis spørsmaal i dennes med pæl av spørsmaal 5 besvares
med nei eller hvis spørsmaal 6 besvares med ja og
spørsmaal 7 besvares med nei, her gjeldende følgende
spørsmaal at besvare.
5. Skal eneste det samtykket i skjeldningen?
6. Eller finder skjeldningsmændene det godtgjort
at den paravei, som fastsettes eiendommen, er beskaffet
at den bygges eller anvendes til bygningsmæssig
skjelt anlæg eller andet lignende øiemed? Nei bygge-
grunder
7. Eller eiendommen [illegible] husholdning til [illegible] $14.- Lov
om odels- og aasædes retten av 26 januar 1821?
Nei at ved skjelingen nyt fallenhaug ikke
det skjelnes? Ja at ved skjelingen er skjelt
er skjelt. Dem har vi samtykket, at de nævnte
[illegible] fallenhaug av [illegible] det vi
har fundet videre [illegible] nævnte
at hver bruk har fast en vei fredning av hengstler
saa hengstsmessig form som forholdene tilsiger

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

19 Juni 1924.

klæring forutsatter avgitt. Fremme den 29/3 1924 godkjendte reguleringskommissionen paa anbragende paviljens nordgrænse i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa dens 1924 aksende vedtatte fra bebyggelse av at den gjenværende del av lnr. 249 ikke kan bebygget i mindre end 8 meters avstand fra fornævnte veilinie, hvorom likelydende tinglyst erklæring forutsatter avgitt. Paa egne og eneste arvingers vegne oblatsherved tilsagnende av reguleringskommissionen opstillede betingelser der kan medføre som likeledes paa gno. 3 bnr. 4 for Stein sakkyndig behandlede sagen. N. S. Knudsen. Butikkeier. Fra Bang. Mottat. regulering, navnet 8 mai 1924. B. Bergan.

241 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 7/12 17 no. 48 : fg. saal: Matrikulens til avlesning. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke. Ole Pettersen / S. Mellbye. Saaner.

242 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 19/10 18 no. 40 : fg. saal: Matrikulens til avlesning. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke, Ole Pettersen / S. Mellbye. Saaner.

243 Skd. obl. fra Emmy Skogvold til Oscar Steen for kr. 9100. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 25/9 24 no. 215 : fg. saal: Nærværende obligation under fornævnte til den paa første side anførte transport. Under fornævnte til den paa første side anførte transport. Under fornævnte til den paa første side anførte transport.

2. Desember 1927

Merkedat	Tinglyst hefte pkt.	Tinglysningens gjenstand	Utlegnings- eller takst- areal m²	Pris pr. m²	Beløp kr.	Beløp øre
9/11-1923.		grunnberegn.	1455.0	3.10	4511	10
		" rekkehus	1054.0	3.50	3761	10
		tilleggsavtale			1000	–
		Grunnen tilhørende Rekkehusene				
anmerket			226	8.–	1808	–
					kr. 10401.30	

Oslen den 23 juni 1927. St. Dues fullmakt.
Den Rasmussk enkelhungsforsig. em. 10401.30
en hefteygning anmerkt offentlig prisfastsettelse av 24/11 1922 kr. 7658.– 14/6 – 1923 kr. 22.04.00 kr. 9934.80 Rest kr. 546.50 som ovennevnte Rasmussen har henvendt seg til kontoret vedrørende utbetaling av kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 St. Mandler Kvas fullmektig erklærer herved at det ovennevnte beløp kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 R. Rasmussen Tilstedeværende: Ruby Andersen St. [illegible]

139 Rekkegen skelningen, tgl 7/4-26 kl. 11 for St. Hansty for kr. 2911.50 opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til ubelag gnr. 2 bnr. 294 (424) samt tomtene skelningen hefteres til ovennevnte forrentelsesrett gnr. 2 bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 2/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 3/12-1927 S.F. Gjendinn

140 Rekkegen skelningen tgl. 3/10-26 kl. 10 des. 41 40 Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1647.40 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192 og 352 Oslen 7/12-1927. S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden i det [illegible] Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen

2. Desember 1927

kr. 395 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

141 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 12 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

142 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

143 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

144 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

145 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

146 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Olsen skjøter og overdrager herved til Claus Clausen Lysaker med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Lysaker – den utfeldt bebygd eiendom erklærer underskrevne ved å overdragelsen. Skjøtesum og vilkår har ikke vært gjenstand for noen megling fra noen Hjørdis eiendom gnr. 75 bnr. 440 og 441 fra gnr. 2 bnr. 149 [illegible] Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

26 oktober 1928

Lovfæstet Bygdeborgerskap m. Rettigheder. Efter Begjæring af Aadne Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland og Aadne Knudsen Aasland jr. Bygdeborgerskab den 8 Oktober 1928 Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fra Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland. Aadne Knudsen Aasland jr. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

9 Skjøde. Herved Skjøde og overdragelse af Gaardsbruget Nr. 6 Blok 7 af Vestre Aam fra Aadne Knudsen Aasland til Johannes og Marie Aasen for den dem ved Skjøde af 8 Oktober 1928 tinglæste Kjøbesum af Kr. 45000. Tiltræder Kjøberne Gaarden den 1 April 1929. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

28 Skjøde. Undertegnede Georg Andersen Skjølås og overdrager herved min Ejendom Gaardsnr. 13 Bnr. 9 Blok 9 Aadne Aasen Hjørnet Aasen-Bjørkelangen Jernbanestation med Avgang Oslo kl. 8.2 Eftm. til Ejendommen

20 septbr 1929

194 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 287. lagt. som nr. 187

195 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 288. lagt. som nr. 187

196 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 289. lagt. som nr. 187

197 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

198 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 5000.- mpr. pr. 2 Bn 102 tgl. 19/12 no 23. lagt. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ved Arbeidsmann Ole Olsen Aas dat. 22 juli 1929 J. J. Farstad Pantsetter obligation Ekspropriasjonsbeløp betr. Hjelpeveien Arbeidsmann Ole Olsen Aas for kr. 5000.- Pantsetningen begjæres d. 20/9 1929 Pantsetningen godkjendt for kr. 5000.- for kassen Bankbestyrer Hansen

199 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

200 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

201 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

202 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

203 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

204 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

205 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

206 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

207 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

208 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

209 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

210 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

211 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

212 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

213 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

214 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

215 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

216 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

217 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

20 septbr 1929

218 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

219 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

220 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

221 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

222 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

223 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

224 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

225 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

226 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

227 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

228 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

229 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

230 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

231 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

232 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

233 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

234 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

235 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

236 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

237 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674532/17061057
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 100

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3328	105	19.2.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

19 FEB. 1971

3328

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Grefsenplatået Byggeselskap A/S Gnr. 75 Brnr. 117-508-530 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 15/2 19 71

A/s GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP

Skjøteinnehaver Gunnar Strøm

Eier Ellen Breivfeldt

Ingrid Olafsbye.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

R. Fochen

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____ / _____ 19_____

Avskriftens riktighet bekreftes:

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674530/17061047
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 99

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17816	105	18.11.1968	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

17-816
18 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede hjemmelinnehavere av gnr. 75, bnr. 117 m.f. i Oslo, Ellen Blichfeldt og Ingrid Olafsbye, erklærer herved at allmennheten skal ha rett til fri ferdsel over den del av ovenfor nevnte eiendom som ligger vest for den prosjekterte blokkbebyggelse, slik at de eksisterende og planlagte turveier over eiendommen fra nord ikke blir brutt.

Denne erklæring kan tinglyses på den ovennevnte eiendom og kan ikke avleses uten Oslo kommunes skriftlige samtykke.

Oslo, den 18/11 1968.

Ellen Blichfeldt

Ingrid Olafsbye.

Avskriftens rik ighet bekreftes

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

20de Mai 1927

avholdt hos ingeniør Barth paa søndre Kirkeby, adsk. av bus-
mandene ved Hillum. Hvordel Kirkeby i overdar av undertegnede
sjøder. Hoorda. Rekvirenten har fremlagt utskrift av en ved
Aders forligskommission den 3die 1927 avsagt kjendelse, forbygget
9/21. h. beregning: Hovedtal kr. 90,20 6% aarl. rente fra 1926
27 res. Paalagt ved kjendelse 26.- utskrift av forhandlede 4.50. -
Denne forretning lønn, salær kr 4.- reiseme 2.50 møte 2.- =
kr 8.40 = kr. 29.10. debiteres alle ejendele, men fanns partene som
ikke kunde betale ejendelen. Dem anmeldt til utlæg: 1 stegl med
kr 8.00 - 1 mahogny skrivepult 20.- 2 malerier av Kirkeby
Kirkeby kr 4.00. - Debitors møtegodtgjørelse for - agtet. Be-
stemning: til fordelen 2 bor gis kvittering for beregningsommissionen kr.
129.10. Debitor ikke tilstede men dens hustru som ikke kunde
betale 27 med reservation rettes og omkostninger mest redere be-
tydd rettens exekution av utlæg i det opførte stegl. Skrivet
ubtg av 2 malerier. Forretningen oplæst og stadfæstet. Bevaad
Ingeborg Hans. Bjørge Petersen. Nils Hansd. Kirkeby
Ingeborg Bevaad Ingeborg Hans.

2/ Skyddelingsforretning. Aar 1927 den 18de mai avholdt undertegnede
av lensmanden opnævnte mænd skyddelingsforretning efter
gaarden Gjerpen Nro 15 bnr. 11 av Gjerpen matrikkel 1,50 i Kirke Aker
Herred tilhørende gaarder Sør Mork Hauk i anledning av at
der er solgt i parcel av gaarden til gaardbruker Nils Kirkeby
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
Mandsopnævnelsen vedlegges. De mændene har alle avlagt
ed som eksperter. Ved forretningen møtte: Nils Kirkeby og
Peder Hansen Sør Mork som selger. Mændene valgte til formand Anders Hansen Sør Mork
av gaarden, som så fastsatte meddelte her følgende grænse-
skjeldse: Det solgte areal - hvorover fremlagdes opmaaling
utparcellerings kart - utgjør den nordre del av
det nævnende gaarden (gnr 15 bnr. 11 Aker) og er avskilt
fra dette ved en ziz-zakkinje som har sin begyndelse
nedrammet pæl ved stengjerdet ved Aker - (Sørc) - dette
er den projekterte vei nr. 1223 - (der den nævnende Kirkeby
"Nordhagakei" ligger) - gaar fra denne pæl i en ret
linje - (tæpende 10 m. fra mere gammelt malt gaardsbygning
bygningen) - 1,40 l.m. østover til nedrammet pæl - gaar derfra
retningen 88,28 l.m. nordover til nedrammet pæl som staar i
projektert vei nr. 1256 - følger denne vei midtlinje 95,38 l.m.
østover til nedrammet pæl som staar i vinkelrette linje
skjæringspunkt med følgende av den linje, som følgende
Aker (Sørc) kant av den nedre av de 2 smalere parallelveie
(mellom disse nr. 1256 og 1257) - følger vestsydøstre linje
108,5 l.m. nordover til nedrammet pæl ved sydre kant
av projektert vei (nr 1257) - følger denne (sydre) veis kant
117,95 l.m. østover til nedrammet pæl ved østre kant av projekt

20de Mai 1927

vei nr. 1255 (hjørnet til vei nr. 1257) - følger vest side av denne
32,51 l.m. nordover til nedrammet pæl - gaar derfra ret
linjet 78,40 l.m. østover og gjennem eksagen til brosmiket for
veien ved nedre (østre) kant av Rollvannveien ca. 18 l.m.
sønderfor det nystnævnte hjørne mellem Rollvannveien og Rollvann-
veien. Alle avstande i den fram beskrivne skjelinje mellem
det solgte areal og hovedbruket angir nærmeste kantlinjer, og
alle pæler, eller hjørnestene er utsat efter nærmeste horizontale
maalinje. Jeklinjet utgjør av maalings-arealet Mellem
denne linje hjørner i gaardbrukerne det solgte areals de-
gjenværing linjet syde - (mot gjenværende hovedbruk.)
Mot sist nævnte beholder det solgte areal de samme
skjelinjer som grænsen mellem hovedbruket og det solgte
nævnte paa 3 sider. Paa de forholdsvis skjæpelige stedet-
minger av disse linjer som ikke maatte være markert av gjæ-
det nye, eller disse egne grøfter har gjennemgaas - assistert
gjelant møte enstydige av nærmeste arealeart i hvilke
denne av hovedbruket maatte [illegible] eventuelle, og sammen
med disse av vor Bestyrer utpekt de grænsemerker som
var blit utpekt. Efter areal gjelket - maaleholder det solgte
areal 156,34 maal. / Omfatter den eiendom som delt,
jordbruk med skog
2. Faar trygt av det ved skjelingen fremkommende jordbruk den
del hvis beliggenhet og gaardsnummer bruk
3. Omfatter den eiendom som delt, jordbruk med gjeldende
ning, beliggende gjeldrand skog og bebygg
4. Faar bort av de ved skjelingen fremkomne jordbruk den
for bruken nødvendige gjeldbetaling.
Hvis spørsmaal i dennes med pæl av spørsmaal 5 besvares
med nei eller hvis spørsmaal 6 besvares med ja og
spørsmaal 7 besvares med nei, her gjeldende følgende
spørsmaal at besvare.
5. Skal eneste det samtykket i skjeldningen?
6. Eller finder skjeldningsmændene det godtgjort
at den paravei, som fastsettes eiendommen, er beskaffet
at den bygges eller anvendes til bygningsmæssig
skjelt anlæg eller andet lignende øiemed? Nei bygge-
grunder
7. Eller eiendommen [illegible] husholdning til [illegible] $14.- Lov
om odels- og aasædes retten av 26 januar 1821?
Nei at ved skjelingen nyt fallenhaug ikke
det skjelnes? Ja at ved skjelingen er skjelt
er skjelt. Dem har vi samtykket, at de nævnte
[illegible] fallenhaug av [illegible] det vi
har fundet videre [illegible] nævnte
at hver bruk har fast en vei fredning av hengstler
saa hengstsmessig form som forholdene tilsiger

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies.
Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

19 Juni 1924.

klæring forutsatter avgitt. Fremme den 29/3 1924 godkjendte reguleringskommissionen paa anbragende paviljens nordgrænse i mindre end forskriftsmæssig – 4 meters avstand fra det paa dens 1924 aksende vedtatte fra bebyggelse av at den gjenværende del av lnr. 249 ikke kan bebygget i mindre end 8 meters avstand fra fornævnte veilinje, hvorom likelydende tinglyst erklæring forutsatter avgitt. Paa egne og eneste arvingers vegne oblatsherved tilsagnende av reguleringskommissionen opstillede betingelser der kan medføre som likeledes paa gno. 3 bnr. 4 for Stein sakkyndig behandlede sagen. N. s. Enoksen Bukkenskom. Fra Bang. Mottat. regulering, navnet 8 mai 1924. B. Bergan.

241 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 7/12 17 no. 48 : fg. saal: Matrikulerte ny ansættelse. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke. Ole Pettersen / S. Mellbye.

Paaskrift

242 Skd. obl. fra Oscar Steen til Aker Sparebank for kr. 3000. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 19/10 18 no. 40 : fg. saal: Matrikulerte ny ansættelse. Oslo 3/6 1924. Aker Sparebank Nils Lokke, Ole Pettersen / S. Mellbye.

Paaskrift

243 Skd. obl. fra Emmy Skogvold til Oscar Steen for kr. 9100. – sogn gno. 75 bnr. 207 gl. 25/9 24 no. 215 : fg. saal: Nærværende obligation under fornævnte til den paa første side anførte transport paa 14 d. a. Oslo mottat. For transporten erp. anvarlig. fra 14/4 d. a. Oslo mottat. For transporten erp. anvarlig. Oslo den 31/5 24. P. F. Tyssø.

244 Erklæring. Ifølge og undertegnede saakaldte concession paa et stk Store Bredo – Steen kjøpt grundstykke paa ca. 150 dekar av gno. 75 bnr. 17 ved Grefsen, eller kreves ikke nogen bestemmelse herved at der ikke maatte bygges paa nedre grundstykke, idet der ikke er opnaaet dette grundstykke saaledes fra adkomstsiden er opnaaet direkte fra kongelig resolution av 4 juni 1920. Denne erklæring gives av undertegnede for min regning. Halvdal den 28 april 1924. S. Dibdal.

245 Konkursbo. Herved bekjendtgjøres: 1. at fru Emmy Hoyer, indehaverske av firmaet Fr. Hansens Eftf. Nachf. Aktiebolaget Hotel Bristol, Oslo, er ved kgl. resolution av 16 mai 1924 tilstaat 2 1/2 % dekning av sine i firmaets konkursbo anmeldte fordringer, hvilket herved bekjendtgjøres. 2. at skiftesamling vil bli avholdt paa Byfogdkontoret i Oslo, Tinghuset, 1 trappe, mandag den 7 august 1924 kl. 12 middags, hvor kreditorene indkaldes til at møte med sine fornødne bevisligheter og fremsette sine krav til fordringer, som ikke maatte være anmeldt for skiftesamlingen, vil ikke bli tatt i betraktning ved utdelingen. Oslo 16 juni 1924. Karl O. Klumpen. Fuldmægtig.

246 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Anders Sørensen for kr. 2000. – sogn gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

247 " " " 3/7 27. 19 " 1892,50 " do. – 2den prioritet i matrikulert

248 " " " 3/7 27. 224 " 2042,50 " do. – 2den prioritet i matrikulert

Fra samtlige Aker kommunale skatteligningskontorer fra 1927. Aker Kommunale Skattekontor / Skattesekretær.

1ste Juni 1924

225 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Wilh. Olsen, matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

226 Skd. obl. fra Ingeborg Sørensen til Arthur Wilhelmsen, matrikulert gno. 33 bnr. 22 – 2den prioritet i matrikulert

For tinglysning i Aker ordenes de skøder som er utstedt. Aker kommunale Skattekontor 3/6 1924. Klæstad. / Hellerud.

227 Paalegn. paa obl. fra Ingeborg Sørensen til Andreas Sørensen og Tobias Sørensen for kr. 6500. – sogn gno. 39 bnr. 92 gl. 15/12 02 no. 11 : fg. saal: Matrikulerte pantobligationer transporteres med indestaaende renter til Fru Emma Mercier, Christiania 22 juli 1904. A. ult. Sept. 12 avdrag af den ansøgte derved fru Emma Merciers dødsmidlers maatte være at nedlegge af midler, hvorpaa hun maatte ønske at nedlegge af midler, hvorpaa hun maatte ønske rente-termin-terminerne fra 1ste 20 mai 1924 8/15, skal xxx nærværende obligation, der er en del af disse midler, fra hvilke disponeres inden Christiania Skifteretts samtykke Christiania skifteret den 25de juli 1904. A. Svinaroth. – Nærværende pantobligation med rykker fra 11 dekb. f. a. transporteres herved inden ansvar af Den norske Creditforening Christiania 14 marts 1908. Christiania Skifteret d. 8 dennes – for Fru Emma Mercier fra pantm. Carl Lunch. – Undertegnede, Den norske Creditforening maa denne obligation overta Kroner 6500. – ikke transporteres eller pantsettes uden Direktionens samtykke. Christiania 1 Februar 1908. Den norske Creditforening. Carl Lunch. Byfogd. Kristen Johansen. Joh. Thune.

226 Paalegn. paa obl. fra fru Emma Hansen til H. J. Rønneberg for kr. 15000. – sogn gno. 75 bnr. 19 gl. 19/6 02 no. 174 paal: Matrikulerte ny ansættelse kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp kr. 12000. – Oslo herunder værende obligations restbeløp

2. Desember 1927

Merkedat	Tinglyst hefte pkt.	Tinglysningens gjenstand	Utlegnings- eller takst- areal m²	Pris pr. m²	Beløp kr.	Beløp øre
9/11-1923.		grunnberegn.	1455.0	3.10	4511	10
		" rekkehus	1054.0	3.50	3761	10
		tilleggsavtale			1000	–
		Grunnen tilhørende Rekkehusene				
anmerket			226	8.–	1808	–
					kr. 10401.30	

Oslen den 23 juni 1927. St. Dues fullmakt.
Den Rasmussk enkelhungsforsig. em. 10401.30
en hefteygning anmerkt offentlig prisfastsettelse av 24/11 1922 kr. 7658.– 14/6 – 1923 kr. 22.04.00 kr. 9934.80 Rest kr. 546.50 som ovennevnte Rasmussen har henvendt seg til kontoret vedrørende utbetaling av kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 St. Mandler Kvas fullmektig erklærer herved at det ovennevnte beløp kr. 546.50 Oslen den 2. Desember 1927 R. Rasmussen Tilstedeværende: Ruby Andersen St. [illegible]

139 Rekkegen skelningen, tgl 7/4-26 kl. 11 for St. Hansty for kr. 2911.50 opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til ubelag gnr. 2 bnr. 294 (424) samt tomtene skelningen hefteres til ovennevnte forrentelsesrett gnr. 2 bnr. 149, 192, og 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 2/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395. og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 3/12-1927 S.F. Gjendinn

140 Rekkegen skelningen tgl. 3/10-26 kl. 10 des. 41 40 Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1647.40 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 150, 192, 352, 353 og gnr. 2 bnr. 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192 og 352 Oslen 7/12-1927. S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden i det [illegible] Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningene gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen

2. Desember 1927

kr. 395 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn

141 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 12 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 1485.10 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 7/12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. 2/11-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394, samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen den 9/12-1927 S.F. Gjendinn

142 Rekkegen skelningen, tgl 31/10-26 kl. 10 des. St. Hansty opført på gnr. 41 bnr. 9 m. fl. Pile Bygg & Co. til pantebrev for kr. 700.00 tilslag gnr. 2 bnr. 149, 192, 352, 353 og 294, samt tomtene skelningen hefteres belastning som hefteles fra gnr. 2 bnr. 149, 192, 352 Oslen den 2-12-1927 S.F. Gjendinn samt fremstående umlyste gjelder gnr. hengenden Oslen den 7/12-1927 for St. Hansty Bebyggelsesgodkjenningen gjelder gnr. fra gnr. 2 bnr. 149 tilskrevet panteen kr. 395 og 394 samt del fra gnr. 2 bnr. 192 tilskrevet kr. 395 Oslen 3/12-1927 S.F. Gjendinn

143 Skjøtegrunnlag kr. 400.– Hjørdis Underskrevede Oslen Bredo Oslen sjølger og medsøger herved til Oslo Kommune med virkning fra gnr. 75 bnr. 440 og 441 med Gnrfesten i forbindelse Bygning – den tilhørende Inventar og Driftsmateriell – Kjøpesum er kr. 40.000.– Kjøpesum erlegges overbringelsen ved kr. 4.33 og 11½ fire påfølgende år således 1/3 av hvert av de Kjøpesummen gange 75 bnr. 440 og 441 til Bredo Oslen og Hjørdis Oslen den gjenstående del av vederlaget gnr. 75 bnr. 117 på overbringelsen av bnr. 440 og 441 fjerne ble den eller de som den en eller

26 oktober 1928

Lovfæstet Bygdeborgerskap m. Rettigheder. Efter Begjæring af Aadne Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland og Aadne Knudsen Aasland jr. Bygdeborgerskab den 8 Oktober 1928 Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fra Fabrikeier Aadne Knudsen Aasland. Aadne Knudsen Aasland jr. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

9 Skjøde. Herved Skjøde og overdragelse af Gaardsbruget Nr. 6 Blok 7 af Vestre Aam fra Aadne Knudsen Aasland til Johannes og Marie Aasen for den dem ved Skjøde af 8 Oktober 1928 tinglæste Kjøbesum af Kr. 45000. Tiltræder Kjøberne Gaarden den 1 April 1929. Byfogd Bøyesen. Ved Underskriften bekræftes: Fru Selma Skeie Berg. Selma Bøyesen.

28 Skjøde. Undertegnede Georg Andersen Skjølås og overdrager herved min Ejendom Gaardsnr. 13 Bnr. 9 Blok 9 Aadne Aasen Hjørnet Aasen-Bjørkelangen Jernbanestation med Avgang Oslo kl. 8.2 Eftm. til Ejendommen

20 septbr 1929

194 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 287. lagt. som nr. 187

195 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 288. lagt. som nr. 187

196 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Bankene Jarlsberg for kr. 20000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 289. lagt. som nr. 187

197 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 8000.- mpr. pr. 48 Bn 2 m. pl. tgl. 19/12 no 406. lagt. som nr. 187

198 Pantegrunn for obligs fra Aas Kommune til Aas Kommunale Pensjonskasse for kr. 5000.- mpr. pr. 2 Bn 102 tgl. 19/12 no 23. lagt. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ovfr. Aasen Vestre Kol. Aas av 22 juli 1929. J. F. Tangen. Pantsetter sig for obligation Ekspropriasjonsbeløp Aas Kommune betr. Hjelpeveien ovfr. Aasen Østre Kol. Aas av 22 juli 1929. J. F. Tangen. Obligationen pantsettes for kr. 5000.- Pantsetningen består inntil Kr. 15000.- for kassekredit. Bankrente 7½ pro anno. Provision ½ pro cent. Pantsetningen er i dag ført i Aas Pantebok bd. III, 10 side 1929. Pantsetningen består inntil kassekredittens opsigelse av en av partene med 14 dages varsel til Kreditorens adresse. Debitor forbinder sig til å betale forfalne renter og provision. Debitor har ikke adgang til å belaste obligationen med større beløp enn kr. 5000.- uten Kreditorens skriftlige samtykke. Aas, den 8 august 1929. J. F. Tangen. Pantsetningen begjæres. Aas, ut supra. Kr. 15000.-

199 Pantegrunn av d. 8 septbr 1929 for Kommunen Thorvald Hansen for 15 stk. 5 pros. Aas Sparebanks obligationer, lydende på kr. 1000.- hver, tilsammen kr. 15000.- Aas, 8 septbr 1929. Aas Sparebank. Ingebrigt Aas. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, ut supra.

207 Pantegrunn av d. 20. Bjørn Andersen og Mads Olsen og eiendom tilhørende disse i Aas, Ås pr. Kråkstad. Pantsetningen består for kassekredit. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Bjørn Andersen. Mads Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Mads Olsen. Aas, ut supra. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Bjørn Andersen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Mads Olsen. Aas, ut supra.

208 Thorvald Hansen, Aas pantsetter sig for kr. 15000.- i Aas Sparebanks obligationer, lydende på kr. 1000.- hver, tilsammen kr. 15000.- Aas, 8 septbr 1929. Thorvald Hansen. Aas, ut supra.

209 Kr. 2000.- Tandlæge Andreas Jens O. Olsen (adr. Aas) erklærer herved å ha mottatt av Aas Sparebank kr. 2000.- (to tusen kroner) - skrevet med bokstaver - som pantsetter sig for det beløp med 1/2 pro cent pr. måned, 6% pro anno, i 3 år, regnet fra i dag av. Renter betales halvårlig 1 januar og 1 juli hvert år. Aas Sparebank skal ikke kunne kalde pantsetningen inn før 1 januar 1933. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen. Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 11 januar 1930. Andreas Jens O. Olsen.

20 septbr 1929

Pantsetningen består for kassekredit. Aas, 20 septbr 1929. Ingebrigt Aas.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674531/17061052
Bestilling: C3 2021-10-29 (5) 101

Dato
29.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1127	105	22.1.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Grefsenplatåets Byggeselskap A/S
v/Adv. Harald Strøm, Møllergt. 43, Oslo 1.

1127

22 JAN. 1970

ERKLÆRING
18/11.69.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kikkutveien 75 gnr. 117+508+530 bnr. i Oslo.

~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kikkutveien utvides til reguleringslinjen langs ~~eiendommen.~~
De private veier inne på området opparbeides i henhold til reguleringen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/11 19 69

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S.

H. Hansen Harald Strøm

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

Oslo, den 13/1 1970

Ingrid Olafsbye. Ellen Bleichfeldt

O.V.V. bl. 5b. 1000. Andvord. 8966/67.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674651/17065249
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 4

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3950	105	1.3.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Nettstasjon nr. 3588
Sandakerveien 3 E
Grefsenplatået

1 MARS 1971

3950

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/11.70.

Eier: Ellen Blichfeldt
Ingrid Olafsbye

Fester: GEEFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
Harald Strøm R. Løcken K.A. Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes.

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-

Oslo Lysverker 1/3 1971
BJØRN TVINDE
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674652/17065254
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 3

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12098	105	9.7.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rettkopi bekreftes

NG

Nettstasjon nr. 3619
Sandtakveien v/nr. 1

Stempelmrk. Kr. 5,-
Gassert den 9/7 71 OL

1208

[9 JULI 1971

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/6 1971

Eier: Ingrid Olafsbye
Ellen Blichfeldt

Fester: A/S GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP
Harald Strøm — Sverre Soldal
K.A. Hansen — R. Løcken

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 9/7 1971

BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens rikighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674655/17065269
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 2

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2505	105	5.2.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	277

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stemplet for kr. 180,–
den 5.2.74 av byskriveren

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A.S

Kjøpekontrakt av 23/11. 71 st. sjor 1000,–
Tass 15/12 71 av Strøm og Flod
Trsp. dat 21/4. 72 st sjor 1000,–
den 18/5 72.

2505

5 FEB. 1974

SKJØTE

Grefsenplatået Byggeselskap A/S bekrefter med dette å ha overdratt til

Bjørn Andersen og Sissel Johansen

Seksjon nr. 277 under gnr. 75, bnr. 117, i Oslo.

1. Seksjonen består av leilighet nr. 277 (ca. 62,5 m²), overdekket parkeringsplass nr. 277, bod nr. 227, samt 19/10290 ideelle deler av fellesrom og grunnen.
   Bebyggelsen er overdratt fri for pengeheftelser. Seksjonen er overtatt i den stand den er ved overtakelsen i samsvar med avgitt overtakelseserklæring. Inntil hele byggeprosjektet er ferdig, har selgeren rett til å disponere over ikke ferdigstilte fellesrom.

2. Den ideelle delen av grunnen er påheftet en pantobligasjon, stor kr. 4.616,13. Pantegjelden avdras og forrentes ved de løpende felles omkostninger.
   Selgeren disponerer over den ubebyggede del av grunnen, inntil hele byggeprosjektet er ferdig.
   Byggeprosjektet er ikke ferdig før selgeren har satt i stand tomten som planlagt. Kjøperen skal fra han flytter inn ha fri og opparbeidet adgang til inngangsparti og garasje.

3. Seksjonen kan ikke deles ved overdragelse eller pantsettelse.

4. Kjøperen har det innvendige vedlikehold av sin seksjon og plikter å holde denne i forsvarlig stand. Alt øvrig vedlikehold besørges av selgeren på fellesskapets vegne. Selgeren påser også at det felles tomteareal holdes i stand.

5. Til dekning av eiendommens administrasjon, drift og vedlikehold m.v. betaler kjøperen et beløp som foreløpig er stipulert til kr. 158,50 pr. måned.
   Beløpet skal betales ukrevet og forskuddsvis den 1. i hver måned til det betalingssted som byggeselskapet oppgir.

Ett kopi bekreftes
STATENS KONTROLLVERK

Omkostningene skal reguleres i samsvar med de faktiske utgifter. Det skal gis varsel til kjøperne med minst en måneds frist før eventuell forhøyelse trer i kraft.

6. Selgeren har rett til å kontrollere at vedlikeholdet av seksjonen er forsvarlig.
   Kjøperen må rette seg etter husordenen og de regler som gjelder for eiendommens drift.
   Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade kan byggeselskapets styre foreta bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, f.eks. markiser o.l.

7. Seksjonen med tilliggende rettigheter og forpliktelser kan fritt disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte. Salg skal skje gjennom forretningsføreren. Om fremleie skal det gis melding til forretningsføreren.

8. Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett hun/han etter norsk lov måtte ha i forhold til de øvrige kjøpere av seksjoner, og kan heller ikke kreve fellesskapet oppløst.

9. Eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretningsfører. Seksjonseierne har rett til å utpeke en kontaktmann som deltar i styremøter hvor saker som angår den felles drift blir behandlet. Det skal holdes møte med seksjonseierne når styret i byggeselskapet finner det ønskelig eller når det kreves av minst ⅓ av seksjonseierne. Seksjonseierne har plikt til å være medlem av den seksjonseierforening (velforening) som forutsettes stiftet.

10. Oslo skal være verneting i alle tvister som måtte oppstå mellom kjøperen og selgeren i forbindelse med dette kontraktsforholdet.

11. Kjøpesummen, kr. 122.231,93, er avgjort på omforente måte.

Oslo, den 4. januar 1974.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

A. Stubdek F. Wilsen K. Strøm

Jeg/vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 4. januar 1974.

Arne Flod advokat

Avskriftens riktighet bekreftes!

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674654/17065264
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 1

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11950	105	13.7.1972	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes

11950

13 JULI 1972

ERKLÆRING.

Gnr. 75/117

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S, erklærer å ville opparbeide adkomstvei til eiendommen som vist på vedlagte skisse. Oppsetting av gjerder og porter, vedlikehold av adkomstveien, gjerder og intervedlikehold, skal bekostes av oss. Denne adkomstvei er midlertidig.

Denne erklæring kan ikke avlyses på eiendommen uten med samtykke av Oslo Kommune, Vegvesenet.

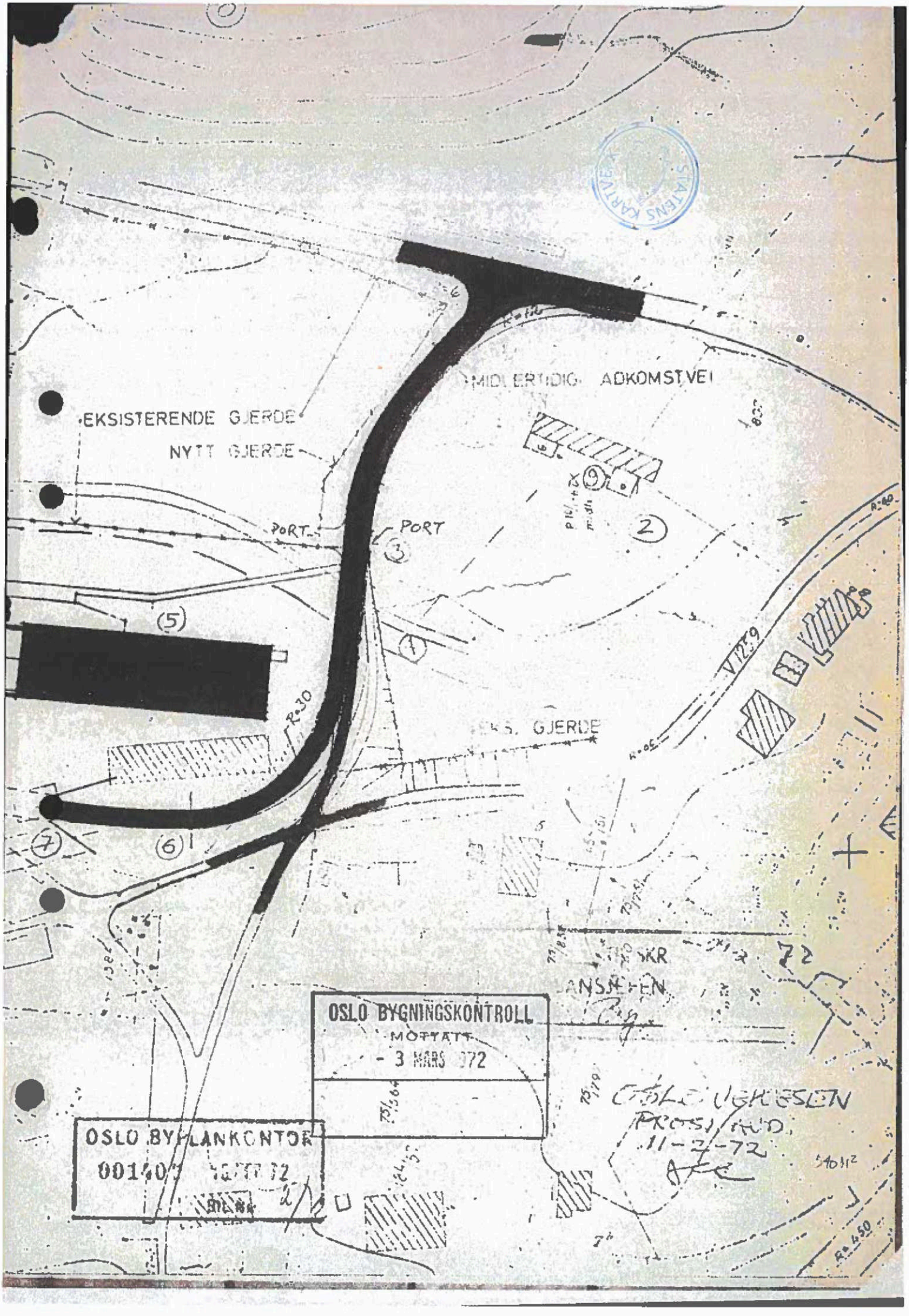
Vedlagte skisse fra Oslo Veivesen er datert 11.2.1972.

Oslo, den 7. juli 1972.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

RS


MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI
EKSISTERENDE GJERDE
NYTT GJERDE
PORT
PORT
GJERDE
R=30
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MARS 1972
OSLO BYPLANKONTOR
11-7-72

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674656/17065274
Bestilling: C3 2021-11-01 (5) 120

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3477	105	23.2.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

3477

23 FEB. 1973

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av eiendom i seksjoner

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.
Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S, adresse advokatene Harald Strøm og Arne Flod, Møllergt. 43, Oslo 1.

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S begjærer med dette vår eiendom gnr. 75, bnr. 117 i Oslo, oppdelt i 413 seksjoner.

Seksjonene er fordelt i henhold til vedlagte liste på tinglysingspapir på 12 sider.

Som vedlegg følger 29 tegninger på tinglysingspapir. Leiligheter/forretningslokaler, boder og parkeringsplasser som eies fysisk er avmerket på tegningene. Resten av bebyggelsen, samt grunnen skal eies i sameie av seksjonseierne.

Oslo, den 22. februar 1973

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Vedlegg

Ren kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GNR. 75, BNR. 117 I OSLO

FORDELINGSLISTE

SEKSJONER

Vedlegg til begjæring av

Seksjon nr,	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn, nr,		Ideell del av fellesrom og grunnen
1	1	100	3		18/6517
2	2	100	3		18/6517
3	3	150	3 og 26		27/6517
4	4	50	3		9/6517
5	5	50	3		9/6517
6	6	50	3		9/6517
7	7	50	3		9/6517
8	8	50	3		9/6517
9	9	30	3		54/65170
10	10	30	3		54/65170
11	11	30	3		54/65170
12	12	220	3 og 26		396/65170
13	13	40	5		72/65170
14	14	20	5		36/65170
15	15	20	5		36/65170
16	16	20	5		36/65170
17	17	20	5		36/65170
18	18	20	5		36/65170
19	19	20	5		36/65170
20	20	20	5		36/65170
21	21	20	5		36/65170
22	22	20	5		36/65170
23	23	20	5		36/65170
24	24	20	5		36/65170
25	25	20	5		36/65170
26	26	20	5		36/65170
27	27	20	5		36/65170
28	28	20	5		36/65170
29	29	20	5		36/65170
30	30	20	5		36/65170
31	31	20	5		36/65170
32	32	25	5		45/65170
33	33	25	5		45/65170

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
34	34	25	5	45/65170
35	35	25	5	45/65170
36	36	25	5	45/65170
37	37	25	5	45/65170
38	38	25	5	45/65170
39	39	25	5	45/65170
40	40	25	5	45/65170
41	41	25	5	45/65170
42	42	25	5	45/65170
43	43	25	5	45/65170
44	44	25	5	45/65170
45	45	25	5	45/65170
46	46	25	5	45/65170
47	47	25	5	45/65170
48	48	25	5	45/65170
49	49	25	5	45/65170
50	50	25	5	45/65170

OSLO BYSAK[illegible]EMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	
51	51	97,7	9	51	26	1	18	49/17150
52	52	97,7	10	52	26	2	18	49/17150
53	53	97,7	9	53	26	3	18	49/17150
54	54	97,7	10	54	26	4	18	49/17150
55	55	97,7	9	55	26	5	18	49/17150
56	56	97,7	10	56	26	6	18	49/17150
57	57	97,7	9	57	26	7	18	49/17150
58	58	97,7	10	58	26	8	18	49/17150
59	59	97,7	9	59	26	9	18	49/17150
60	60	97,7	10	60	26	10	18	49/17150
61	61	47,6	13	61	26	11	18	12/8575
62	62	47,6	13	62	26	12	18	12/8575
63	63	47,6	13	63	26	13	18	12/8575
64	64	47,6	13	64	26	14	18	12/8575
65	65	47,6	13	65	26	15	18	12/8575

STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
66	66	47,6	13	66	26	16	18	12/8575
67	67	47,6	13	67	26	17	18	12/8575
68	68	47,6	13	68	26	18	18	12/8575
69	69	47,6	13	69	26	19	18	12/8575
70	70	47,6	13	70	26	20	18	12/8575
71	71	138,9	16	71	26	21	18	139/34300
72	72	138,9	15	72	26	22	18	139/34300
73	73	138,9	16	73	26	23	18	139/34300
74	74	138,9	15	74	26	24	18	139/34300
75	75	138,9	16	75	26	25	18	139/34300
76	76	138,9	15	76	26	26	18	139/34300
77	77	138,9	16	77	26	27	18	139/34300
78	78	138,9	15	78	26	28	18	139/34300
79	79	138,9	16	79	26	29	18	139/34300
80	80	138,9	15	80	26	30	18	139/34300
81	81	79,5	11	81	26	31	18	4/1715
82	82	79,5	12	82	26	32	18	4/1715
83	83	79,5	11	83	26	33	18	4/1715
84	84	79,5	12	84	26	34	18	4/1715
85	85	79,5	11	85	26	35	18	4/1715
86	86	79,5	12	86	26	36	18	4/1715
87	87	79,5	11	87	26	37	18	4/1715
88	88	79,5	12	88	26	38	18	4/1715
89	89	79,5	11	89	26	39	18	4/1715
90	90	79,5	12	90	26	40	18	4/1715
91	91	39,9	14	91	26	41	18	2/1715
92	92	39/9	14	92	26	42	18	2/1715
93	93	39,9	14	93	26	43	18	2/1715
94	94	39,9	14	94	26	44	18	2/1715
95	95	39,9	14	95	26	45	18	2/1715
96	96	39,9	14	96	26	46	18	2/1715
97	97	39,9	14	97	26	47	18	2/1715
98	98	39,9	14	98	26	48	18	2/1715
99	99	39,9	14	99	26	49	18	2/1715
100	100	39,9	14	100	26	50	18	2/1715
101	101	138,9	16	101	26	51	18	139/34300
102	102	138,9	15	102	26	52	18	139/34300

STATENS KARTVERK
OSLO SKYLDSKYLDIGE GREMBETE
AKER DISTRIKT

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
103	103	138,9	16	103	26	53	18	139/34300
104	104	138,9	15	104	26	54	18	139/34300
105	105	138,9	16	105	26	55	18	139/34300
106	106	138,9	15	106	26	56	18	139/34300
107	107	138,9	16	107	26	57	18	139/34300
108	108	138,9	15	108	26	58	18	139/34300
109	109	138,9	16	109	26	59	18	139/34300
110	110	138,9	15	110	26	60	18	139/34300
111	111	62,5	6	111	26	61	18	19/10290
112	112	62,5	6	112	26	62	18	19/10290
113	113	62,5	6	113	26	63	18	19/10290
114	114	62,5	6	114	26	64	18	19/10290
115	115	62,5	6	115	26	65	18	19/10290
116	116	62,5	6	116	26	66	18	19/10290
117	117	62,5	6	117	26	67	18	19/10290
118	118	62,5	6	118	26	68	18	19/10290
119	119	62,5	6	119	26	69	18	19/10290
120	120	62,5	6	120	26	70	18	19/10290
121	121	112,3	7	121	26	71	18	17/5145
122	122	112,3	8	122	26	72	18	17/5145
123	123	112,3	7	123	26	73	18	17/5145
124	124	112,3	8	124	26	74	18	17/5145
125	125	112,3	7	125	26	75	18	17/5145
126	126	112,3	8	126	26	76	18	17/5145
127	127	112,3	7	127	26	77	18	17/5145
128	128	112,3	8	128	26	78	18	17/5145
129	129	112,3	7	129	27	79	18	17/5145
130	130	112,3	8	130	27	80	18	17/5145
131	131	97,7	9	131	27	81	19	49/17150
132	132	97,7	10	132	27	82	19	49/17150
133	133	97,7	9	133	27	83	19	49/17150
134	134	97,7	10	134	27	84	19	49/17150
135	135	97,7	9	135	27	85	19	49/17150
136	136	97,7	10	136	27	86	19	49/17150
137	137	97,7	9	137	27	87	19	49/17150
138	138	97,7	10	138	27	88	19	49/17150
139	139	97,7	9	139	27	89	19	49/17150
140	140	97,7	10	140	27	90	19	49/17150

OVERMBETE OSLO * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av fellesrom og grunnen
	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	
141	141	47,6	13	141	27	91	19	12/8575
142	142	47,6	13	142	27	92	19	12/8575
143	143	47,6	13	143	27	93	19	12/8575
144	144	47,6	13	144	27	94	19	12/8575
145	145	47,6	13	145	27	95	19	12/8575
146	146	47,6	13	146	27	96	19	12/8575
147	147	47,6	13	147	27	97	19	12/8575
148	148	47,6	13	148	27	98	19	12/8575
149	149	47,6	13	149	27	99	19	12/8575
150	150	47,6	13	150	27	100	19	12/8575
151	151	138,9	16	151	27	101	19	139/34300
152	152	138,9	15	152	27	102	19	139/34300
153	153	138,9	16	153	27	103	19	139/34300
154	154	138,9	15	154	27	104	19	139/34300
155	155	138,9	16	155	27	105	19	139/34300
156	156	138,9	15	156	27	106	19	139/34300
157	157	138,9	16	157	27	107	19	139/34300
158	158	138,9	15	158	27	108	19	139/34300
159	159	138,9	16	159	27	109	19	139/34300
160	160	138,9	15	160	27	110	19	139/34300
161	161	79,5	11	161	27	111	19	4/1715
162	162	79,5	12	162	27	112	19	4/1715
163	163	79,5	11	163	27	113	19	4/1715
164	164	79,5	12	164	27	114	19	4/1715
165	165	79,5	11	165	27	115	19	4/1715
166	166	79,5	12	166	27	116	19	4/1715
167	167	79,5	11	167	27	117	19	4/1715
168	168	79,5	12	168	27	118	19	4/1715
169	169	79,5	11	169	27	119	19	4/1715
170	170	79,5	12	170	27	120	19	4/1715
171	171	39,9	14	171	27	121	19	2/1715
172	172	39,9	14	172	27	122	19	2/1715
173	173	39,9	14	173	27	123	19	2/1715
174	174	39,9	14	174	27	124	19	2/1715
175	175	39,9	14	175	27	125	19	2/1715
176	176	39,9	14	176	27	126	19	2/1715
177	177	39,9	14	177	27	127	19	2/1715

STATENS KARTVERK

OSLO * AKER DISTRIKT * SKATTEKONTORET

Sek-sjon nr,	Seksjonen består av							
	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av fellesrom og grunnen
	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr,	nr,	Tegn. nr,	
178	178	39,9	14	178	27	128	19	2/1715
179	179	39,9	14	179	27	129	19	2/1715
180	180	39,9	14	180	27	130	19	2/1715
181	181	138,9	16	181	27	131	19	139/34300
182	182	138,9	15	182	27	132	19	139/34300
183	183	138,9	16	183	27	133	19	139/34300
184	184	138,9	15	184	27	134	19	139/34300
185	185	138,9	16	185	27	135	19	139/34300
186	186	138,9	15	186	27	136	19	139/34300
187	187	138,9	16	187	27	137	19	139/34300
188	188	138,9	15	188	27	138	19	139/34300
189	189	138,9	16	189	27	139	19	139/34300
190	190	138,9	15	190	27	140	19	139/34300
191	191	62,5	6	191	27	141	19	19/10290
192	192	62,5	6	192	27	142	19	19/10290
193	193	62,5	6	193	27	143	19	19/10290
194	194	62,5	6	194	27	144	19	19/10290
195	195	62,5	6	195	27	145	19	19/10290
196	196	62,5	6	196	27	146	19	19/10290
197	197	62,5	6	197	27	147	19	19/10290
198	198	62,5	6	198	27	148	19	19/10290
199	199	62,5	6	199	27	149	19	19/10290
200	200	62,5	6	200	27	150	19	19/10290
201	201	112,3	7	201	27	151	19	17/5145
202	202	112,3	8	202	27	152	19	17/5145
203	203	112,3	7	203	27	153	19	17/5145
204	204	112,3	8	204	27	154	19	17/5145
205	205	112,3	7	205	27	155	19	17/5145
206	206	112,3	8	206	27	156	19	17/5145
207	207	112,3	7	207	27	157	19	17/5145
208	208	112,3	8	208	27	158	19	17/5145
209	209	112,3	7	209	27	159	19	17/5145
210	210	112,3	8	210	27	160	19	17/5145
211	211	97,7	9	211	27	161	20	49/17150
212	212	97,7	10	212	27	162	20	49/17150
213	213	97,7	9	213	27	163	20	49/17150
214	214	97,7	10	214	27	164	20	49/17150
215	215	97,7	9	215	27	165	20	49/17150

STATENS KARTVERK

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
216	216	97,7	10	216	27	166	20	49/17150
217	217	97,7	9	217	27	167	20	49/17150
218	218	97,7	10	218	27	168	20	49/17150
219	219	97,7	9	219	27	169	20	49/17150
220	220	97,7	10	220	27	170	20	49/17150
221	221	47,6	13	221	27	171	20	12/8575
222	222	47,6	13	222	27	172	20	12/8575
223	223	47,6	13	223	27	173	20	12/8575
224	224	47,6	13	224	27	174	20	12/8575
225	225	47,6	13	225	27	175	20	12/8575
226	226	47,6	13	226	27	176	20	12/8575
227	227	47,6	13	227	27	177	20	12/8575
228	228	47,6	13	228	27	178	20	12/8575
229	229	47,6	13	229	27	179	20	12/8575
230	230	47,6	13	230	27	180	20	12/8575
231	231	138,9	16	231	27	181	20	139/34300
232	232	138,9	15	232	27	182	20	139/34300
233	233	138,9	16	233	27	183	20	139/34300
234	234	138,9	15	234	27	184	20	139/34300
235	235	138,9	16	235	28	185	20	139/34300
236	236	138,9	15	236	28	186	20	139/34300
237	237	138,9	16	237	28	187	20	139/34300
238	238	138,9	15	238	28	188	20	139/34300
239	239	138,9	16	239	28	189	20	139/34300
240	240	138,9	15	240	28	190	20	139/34300
241	241	79,5	11	241	28	191	20	4/1715
242	242	79,5	12	242	28	192	20	4/1715
243	243	79,5	11	243	28	193	20	4/1715
244	244	79,5	12	244	28	194	20	4/1715
245	245	79,5	11	245	28	195	20	4/1715
246	246	79,5	12	246	28	196	20	4/1715
247	247	79,5	11	247	28	197	20	4/1715
248	248	79,5	12	248	28	198	20	4/1715
249	249	79,5	11	249	28	199	20	4/1715
250	250	79,5	12	250	28	200	20	4/1715
251	251	39,9	14	251	28	201	20	2/1715
252	252	39,9	14	252	28	202	20	2/1715

* AKER DISTRIKT *
STATENS KARTVERK

Sek-sjon nr,	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
253	253	39,9	14	253	28	203	20	2/1715
254	254	39,9	14	254	28	204	20	2/1715
255	255	39,9	14	255	28	205	20	2/1715
256	256	39,9	14	256	28	206	20	2/1715
257	257	39,9	14	257	28	207	20	2/1715
258	258	39,9	14	258	28	208	20	2/1715
259	259	39,9	14	259	28	209	20	2/1715
260	260	39,9	14	260	28	210	20	2/1715
261	261	138,9	16	261	28	211	20	139/34300
262	262	138,9	15	262	28	212	20	139/34300
263	263	138,9	16	263	28	213	20	139/34300
264	264	138,9	15	264	28	214	20	139/34300
265	265	138,9	16	265	28	215	20	139/34300
266	266	138,9	15	266	28	216	20	139/34300
267	267	138,9	16	267	28	217	20	139/34300
268	268	138,9	15	268	28	218	20	139/34300
269	269	138,9	16	269	28	219	20	139/34300
270	270	138,9	15	270	28	220	20	139/34300
271	271	62,5	6	271	28	221	20	19/10290
272	272	62,5	6	272	28	222	20	19/10290
273	273	62,5	6	273	28	223	20	19/10290
274	274	62,5	6	274	28	224	20	19/10290
275	275	62,5	6	275	28	225	20	19/10290
276	276	62,5	6	276	28	226	20	19/10290
277	277	62,5	6	277	28	227	20	19/10290
278	278	62,5	6	278	28	228	20	19/10290
279	279	62,5	6	279	28	229	20	19/10290
280	280	62,5	6	280	28	230	20	19/10290
281	281	112,3	7	281	28	231	20	17/5145
282	282	112,3	8	282	28	232	20	17/5145
283	283	112,3	7	283	28	233	20	17/5145
284	284	112,3	8	284	28	234	20	17/5145
285	285	112,3	7	285	28	235	20	17/5145
286	286	112,3	8	286	28	236	20	17/5145
287	287	112,3	7	287	28	237	20	17/5145
288	288	112,3	8	288	28	238	20	17/5145
289	289	112,3	7	289	28	239	20	17/5145
290	290	112,3	8	290	28	240	20	17/5145

OSLO * AKER DISTRIKT * EREMBETE
STATENS KARTVERK

OSLO ... EMBETE
AKER DISTRIKT

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
291	291	97,7	9	291	28	241	24	49/17150
292	292	97,7	10	292	28	242	24	49/17150
293	293	97,7	9	293	28	243	24	49/17150
294	294	97,7	10	294	28	244	24	49/17150
295	295	97,7	9	295	28	245	24	49/17150
296	296	97,7	10	296	28	246	24	49/17150
297	297	97,7	9	297	28	247	24	49/17150
298	298	97,7	10	298	28	248	24	49/17150
299	299	97,7	9	299	28	249	24	49/17150
300	300	97,7	10	300	28	250	24	49/17150
301	301	47,6	13	301	28	251	24	12/8575
302	302	47,6	13	302	28	252	24	12/8575
303	303	47,6	13	303	28	253	24	12/8575
304	304	47,6	13	304	28	254	24	12/8575
305	305	47,6	13	305	28	255	24	12/8575
306	306	47,6	13	306	28	256	24	12/8575
307	307	47,6	13	307	29	257	24	12/8575
308	308	47,6	13	308	29	258	24	12/8575
309	309	47,6	13	309	29	259	24	12/8575
310	310	47,6	13	310	29	260	24	12/8575
311	311	138,9	16	311	29	261	25	139/34300
312	312	138,9	15	312	29	262	25	139/34300
313	313	138,9	16	313	29	263	25	139/34300
314	314	138,9	15	314	29	264	25	139/34300
315	315	138,9	16	315	29	265	25	139/34300
316	316	138,9	15	316	29	266	25	139/34300
317	317	138,9	16	317	29	267	25	139/34300
318	318	138,9	15	318	29	268	25	139/34300
319	319	138,9	16	319	29	269	25	139/34300
320	320	138,9	15	320	29	270	25	139/34300
321	321	79,5	11	321	29	271	25	4/1715
322	322	79,5	12	322	29	272	25	4/1715
323	323	79,5	11	323	29	273	25	4/1715
324	324	79,5	12	324	29	274	25	4/1715
325	325	79,5	11	325	29	275	25	4/1715
326	326	79,5	12	326	29	276	25	4/1715
327	327	79,5	11	327	29	277	25	4/1715
328	328	79,5	12	328	29	278	25	4/1715

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
329	329	79,5	11	329	29	279	25	4/1715
330	330	79,5	12	330	29	280	25	4/1715
331	331	39,9	14	331	29	281	25	2/1715
332	332	39,9	14	332	29	282	25	2/1715
333	333	39,9	14	333	29	283	25	2/1715
334	334	39,9	14	334	29	284	25	2/1715
335	335	39,9	14	335	29	285	25	2/1715
336	336	39,9	14	336	29	286	25	2/1715
337	337	39,9	14	337	29	287	25	2/1715
338	338	39,9	14	338	29	288	25	2/1715
339	339	39,9	14	339	29	289	25	2/1715
340	340	39,9	14	340	29	290	25	2/1715
341	341	138,9	16	341	29	291	25	139/34300
342	342	138,9	15	342	29	292	25	139/34300
343	343	138,9	16	343	29	293	24	139/34300
344	344	138,9	15	344	29	294	24	139/34300
345	345	138,9	16	345	29	295	24	139/34300
346	346	138,9	15	346	29	296	24	139/34300
347	347	138,9	16	347	29	297	24	139/34300
348	348	138,9	15	348	29	298	24	139/34300
349	349	138,9	16	349	29	299	24	139/34300
350	350	138,9	15	350	29	300	24	139/34300
351	351	97,7	9	351	29	301	24	49/17150
352	352	97,7	10	352	29	302	24	49/17150
353	353	97,7	9	353	29	303	24	49/17150
354	354	97,7	10	354	29	304	24	49/17150
355	355	97,7	9	355	29	305	24	49/17150
356	356	97,7	10	356	29	306	24	49/17150
357	357	97,7	9	357	29	307	24	49/17150
358	358	97,7	10	358	29	308	24	49/17150
359	359	97,7	9	359	29	309	24	49/17150
360	360	97,7	10	360	29	310	24	49/17150
361	361	47,6	13	361	29	311	24	12/8575
362	362	47,6	13	362	29	312	24	12/8575
363	363	47,6	13	363	29	313	25	12/8575
364	364	47,6	13	364	29	314	25	12/8575
365	365	47,6	13	365	29	315	25	12/8575
366	366	47,6	13	366	29	316	25	12/8575

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
367	367	47,6	13	367	29	317	25	12/8575
368	368	47,6	13	368	29	318	25	12/8575
369	369	47,6	13	369	29	319	25	12/8575
370	370	47,6	13	370	29	320	25	12/8575
371	371	138,9	16	371	29	321	25	139/34300
372	372	138,9	15	372	29	322	25	139/34300
373	373	138,9	16	373	29	323	25	139/34300
374	374	138,9	15	374	29	324	25	139/34300
375	375	138,9	16	375	29	325	25	139/34300
376	376	138,9	15	376	29	326	25	139/34300
377	377	138,9	16	377	29	327	25	139/34300
378	378	138,9	15	378	29	328	25	139/34300
379	379	138,9	16	379	29	329	25	139/34300
380	380	138,9	15	380	29	330	25	139/34300
381	381	79,5	11	381	29	331	25	4/1715
382	382	79,5	12	382	29	332	25	4/1715
383	383	79,5	11	383	29	333	25	4/1715
384	384	79,5	12	384	29	334	25	4/1715
385	385	79,5	11	385	29	335	25	4/1715
386	386	79,5	12	386	29	336	25	4/1715
387	387	79,5	11	387	29	337	25	4/1715
388	388	79,5	12	388	29	338	25	4/1715
389	389	79,5	11	389	29	339	25	4/1715
390	390	79,5	12	390	29	340	25	4/1715
391	391	39,9	14	391	29	341	25	2/1715
392	392	39,9	14	392	29	342	25	2/1715
393	393	39,9	14	393	29	343	25	2/1715
394	394	39,9	14	394	29	344	25	2/1715
395	395	39,9	14	395	29	345	25	2/1715
396	396	39,9	14	396	29	346	25	2/1715
397	397	39,9	14	397	29	347	25	2/1715
398	398	39,9	14	398	29	348	25	2/1715
399	399	39,9	14	399	29	349	25	2/1715
400	400	39,9	14	400	29	350	25	2/1715
401	401	138,9	16	401	29	351	25	139/34300
402	402	138,9	15	402	29	352	25	139/34300
403	403	138,9	16	403	29	353	25	139/34300

STATENS KARTVERK

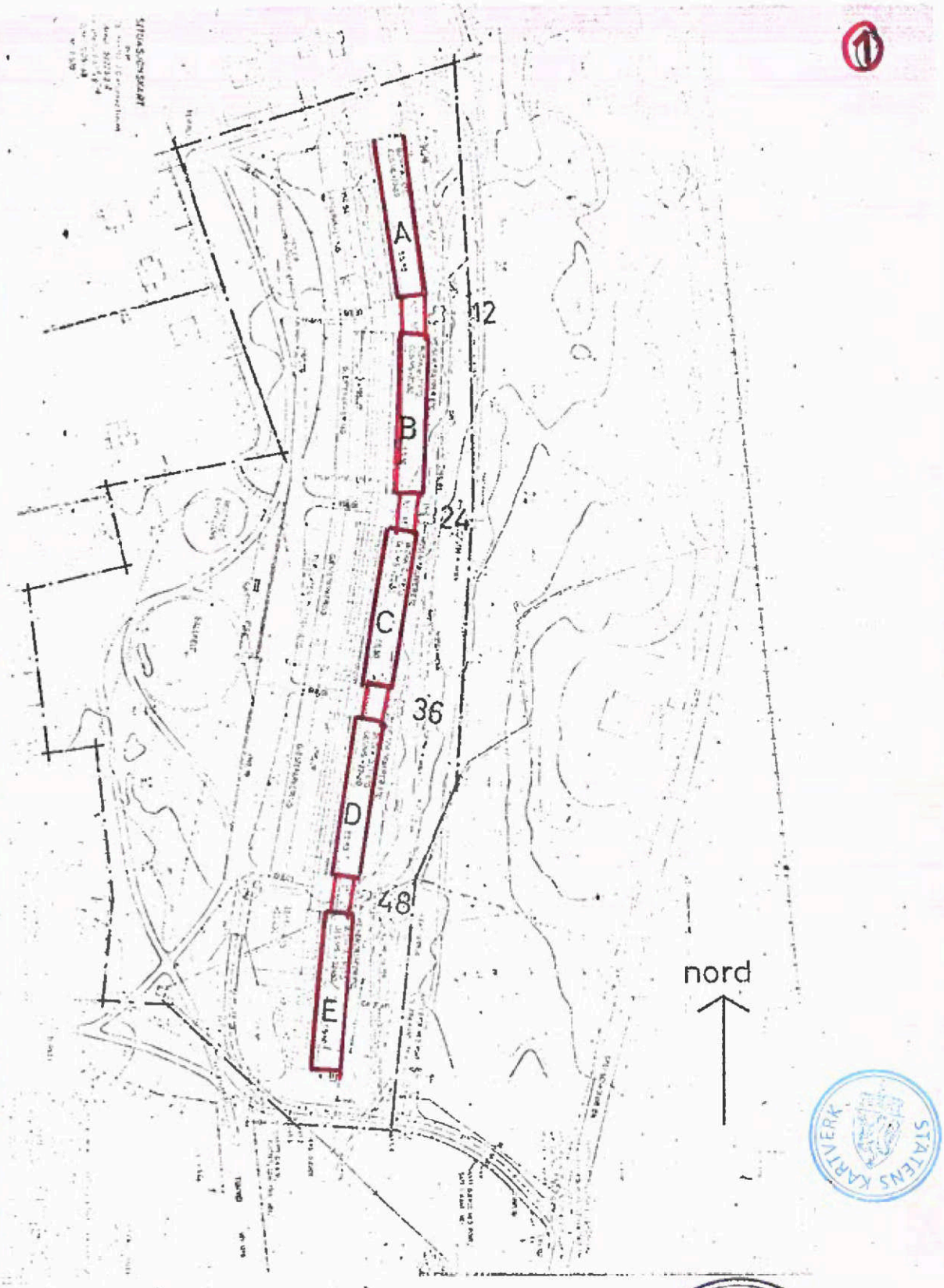
Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
404	404	138,9	15	404	29	354	25	139/34300
405	405	138,9	16	405	29	355	25	139/34300
406	406	138,9	15	406	29	356	25	139/34300
407	407	138,9	16	407	29	357	25	139/34300
408	408	138,9	15	408	29	358	25	139/34300
409	409	138,9	16	409	29	359	25	139/34300
410	410	138,9	15	410	29	360	25	139/34300

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	
411	411	25	5	45/65170
412	412	30	4	54/65170
413	413	60	4	108/65170

Samlet	413	413			360		360		343/343

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

STATENS KARTVERK



GREISEN TERRASSEHUS
SITUASJONSKART
OSLO 25-1-73, MÅL 1:2000

Harald Hilles
Arkitektkontor

LOKALENES/LEILIGHETENES PLASSERING

2

I BEBYGGELSEN

A

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

13 - 50 og 411 - 413
1 - 12

B

181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120

C

261	262	263	264	265	266	267	268	269	270
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

D

341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290
271	272	273	274	275	276	277	278	279	280

E

401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
VERSJONSNUMMERERING
FOR LEILIGHETENE

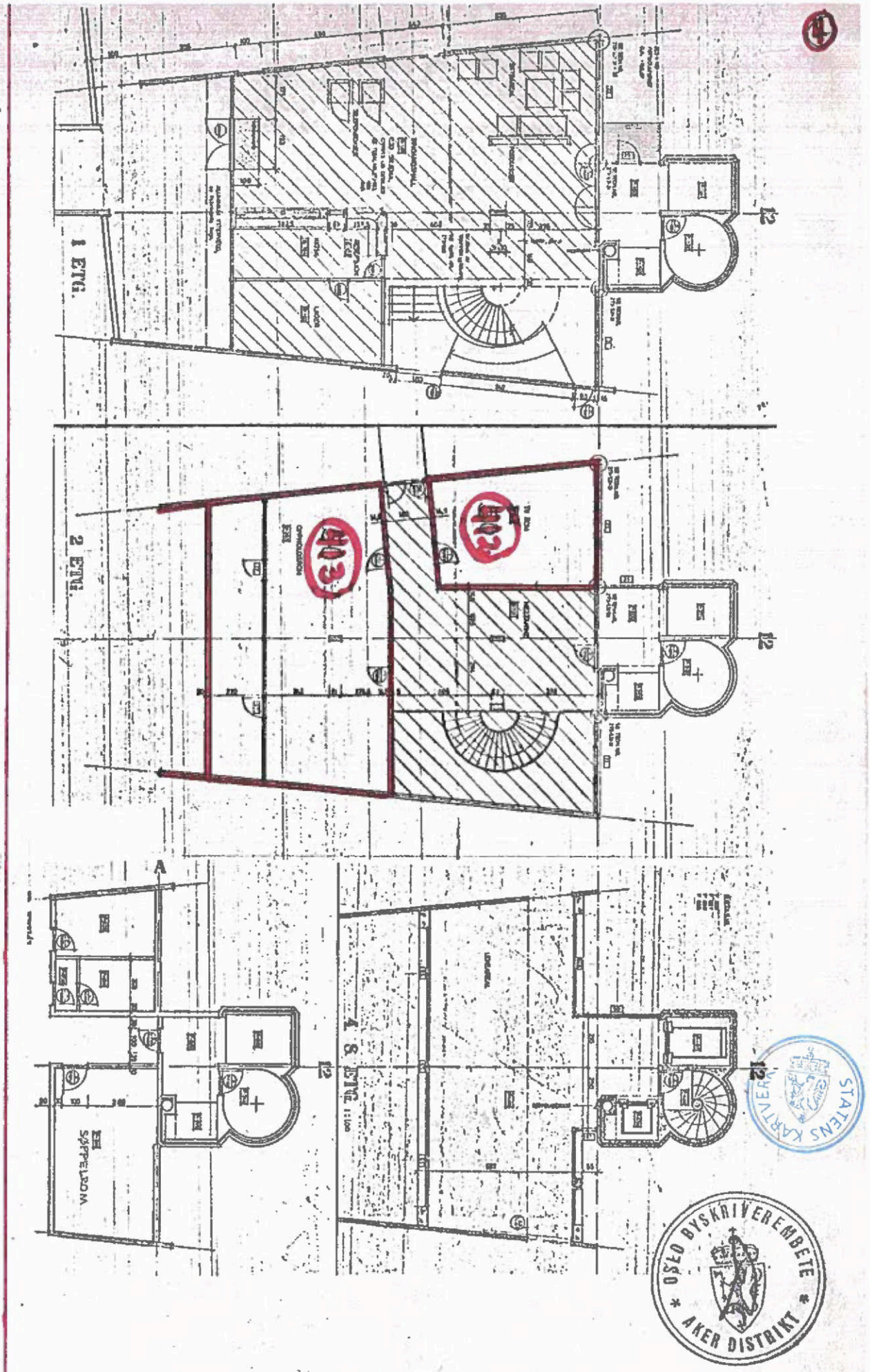
Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25.1.73

GREFSEN TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG. BLOKK A
OSLO, 25-1-73 M. 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

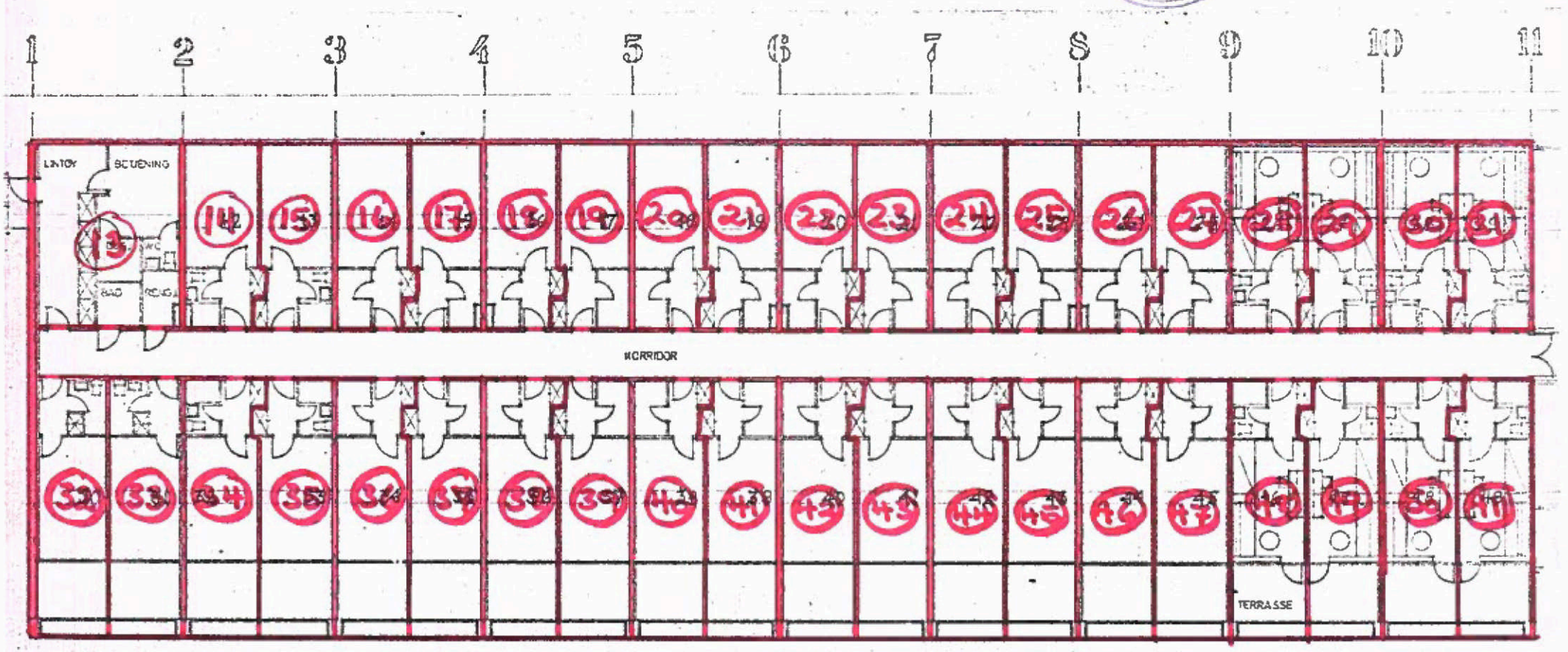


GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 12
OSLO 25-1-72 · MÅL 1:200

Harald Hillos
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK

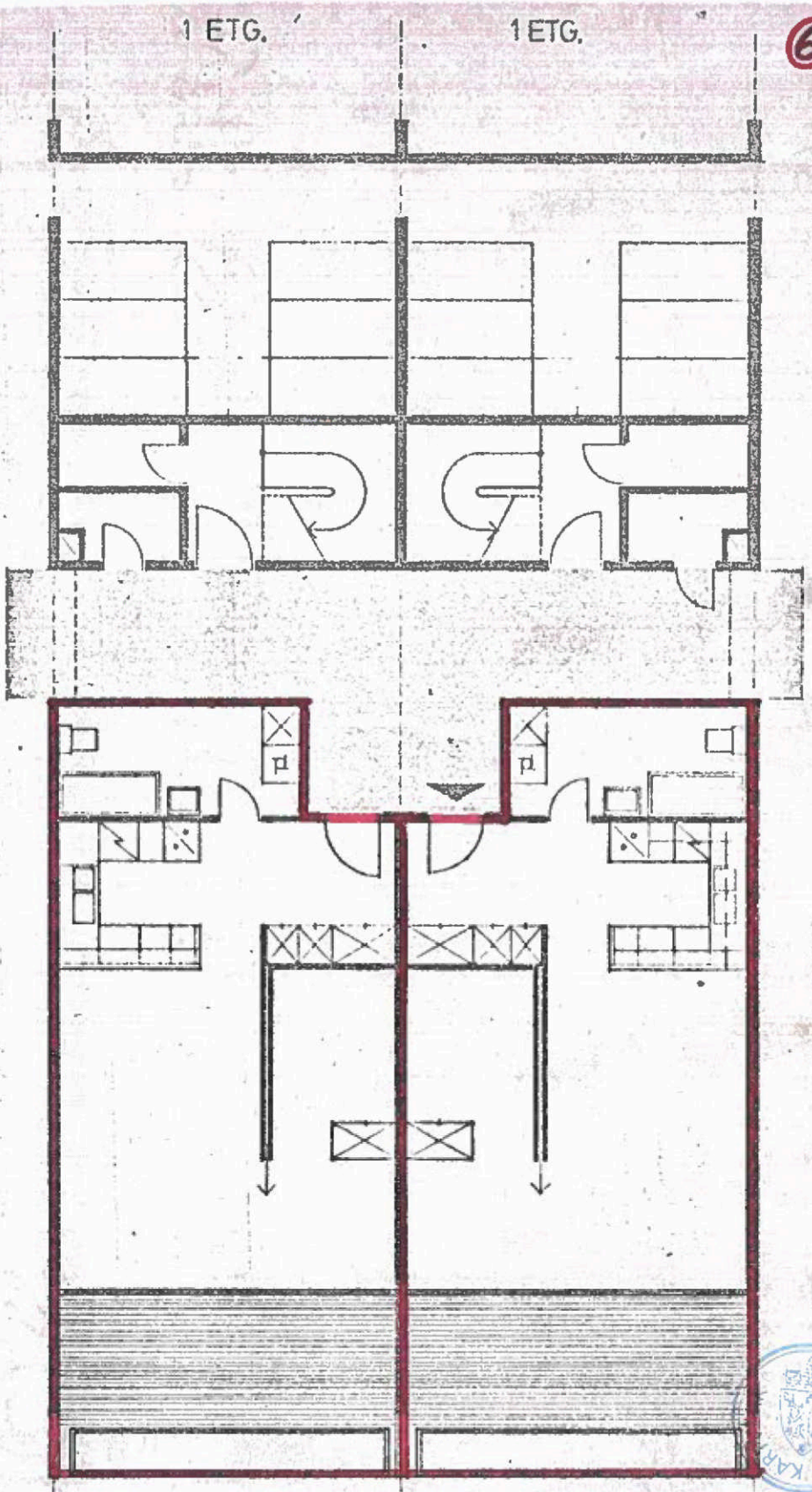
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT



STATENS KARTVERK
OSLO DYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN
BLOKK A
OSLO, 25.1.73
MÅL

Harald Hillos
Arkitektkontor



6

LEILIGHET NR: 112, 114, 116, 118, 120, 192, 194, 196, 198, 200, 272, 274, 276, 278, 280.

111, 113, 115, 117, 119, 191, 193, 195, 197, 199, 271, 273, 275, 277, 279.

STATENS KART...

OSLO BYSKRIVERAMBETE * AKER DISTRIKT *

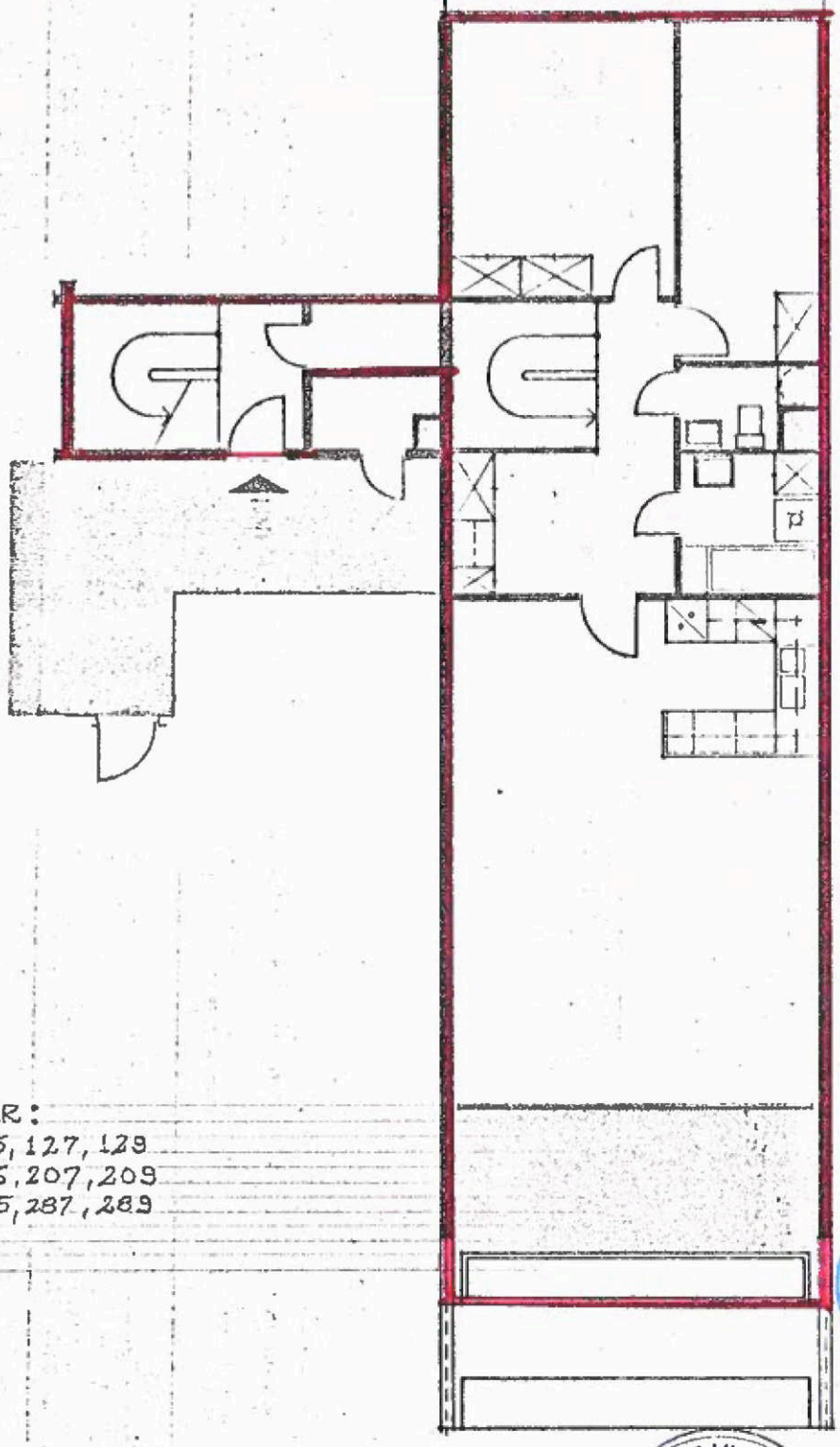
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 1
OSLO, 25-1-73, MRL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

1 ETG.

2 ETG.

7



LEILIGHET NR:
121, 123, 125, 127, 129
201, 203, 205, 207, 209
281, 283, 285, 287, 289

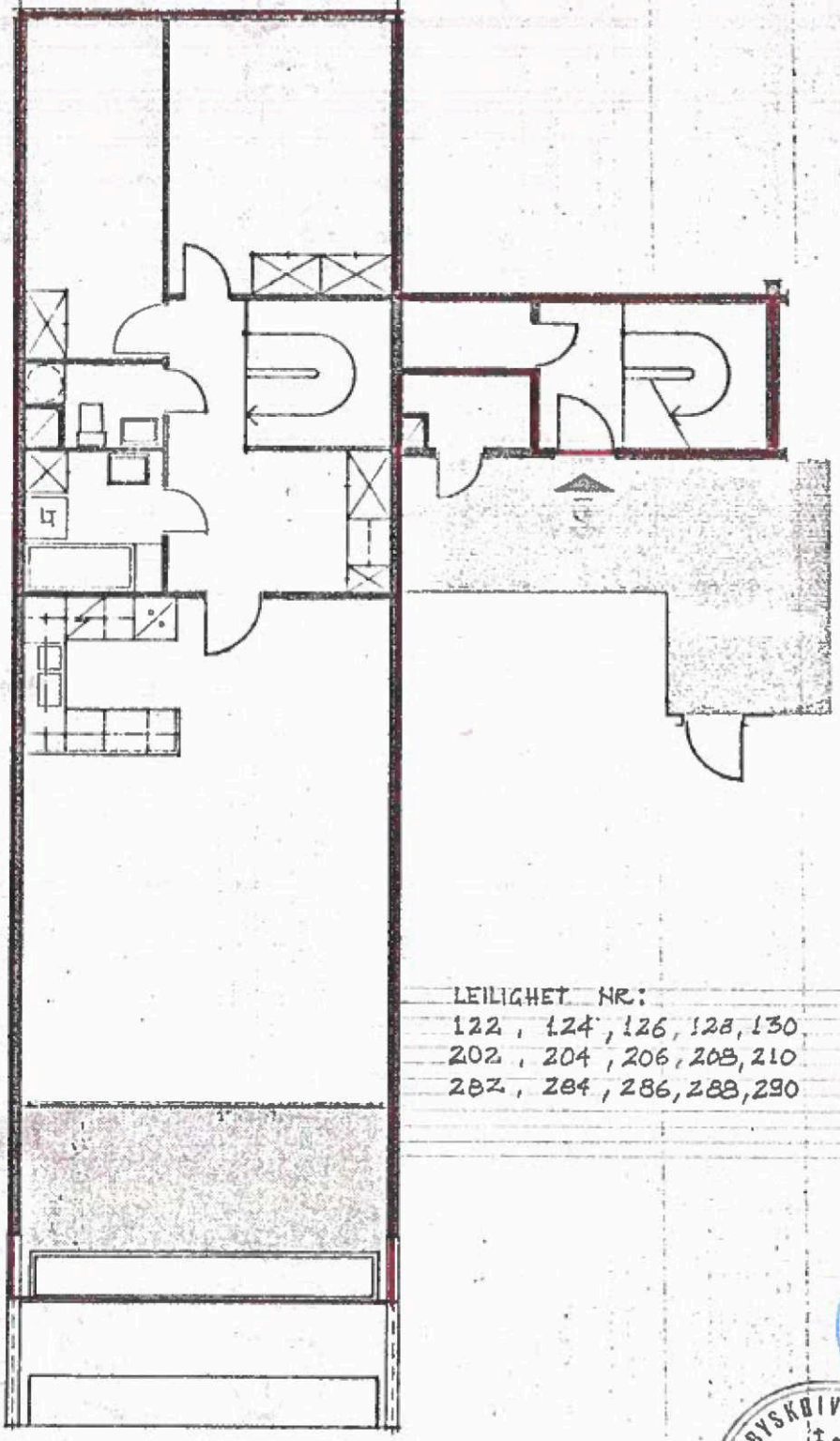
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2
OSLO, 25-1-73 · MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

2 ETG. 1 ETG.

8



LEILIGHET NR:
122, 124, 126, 128, 130
202, 204, 206, 208, 210
282, 284, 286, 288, 290

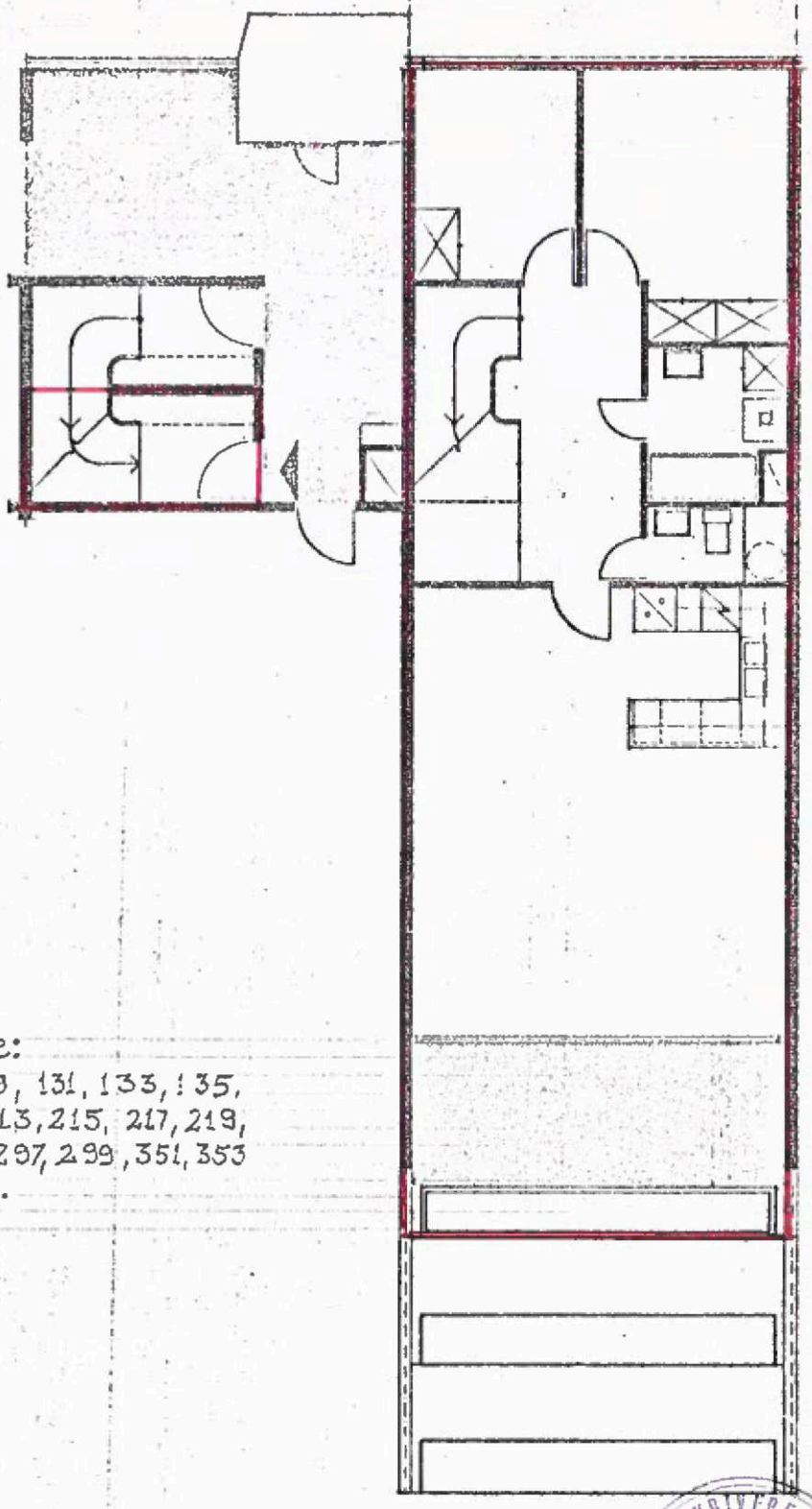
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2.
SPEILVENDT. MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25 / 3 - 73

4 ETG. 3 ETG.



LEILIGHET NR:
51, 53, 55, 57, 59, 131, 133, 135,
137, 139, 211, 213, 215, 217, 219,
291, 293, 295, 297, 299, 351, 353
355, 357, 359.

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

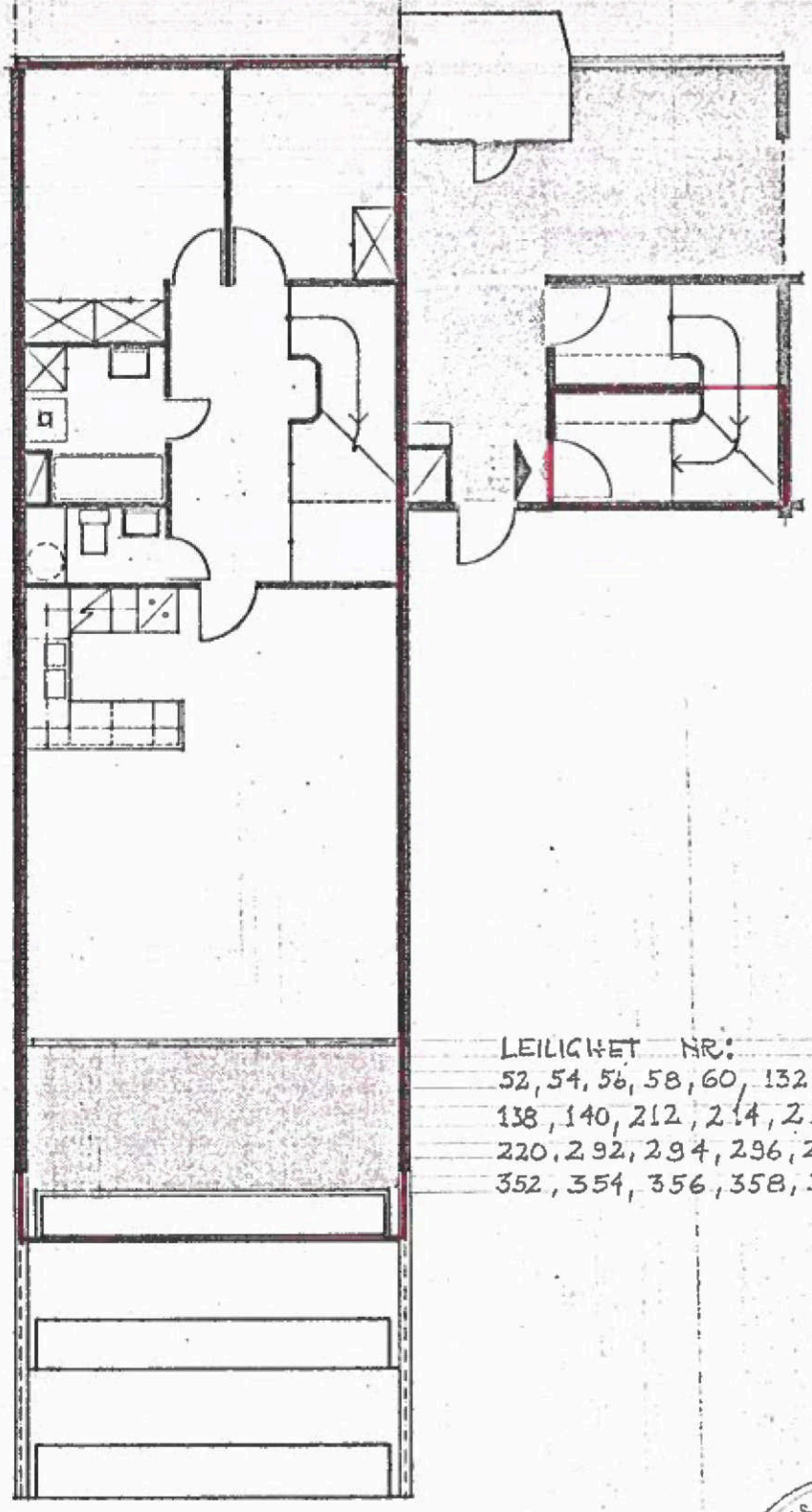
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
OSLO 25·1·73 · MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

10

3 ETG.

4 ETG.



LEILIGHET NR:
52, 54, 56, 58, 60, 132, 134, 136,
138, 140, 212, 214, 216, 218,
220, 292, 294, 296, 298, 300,
352, 354, 356, 358, 360.

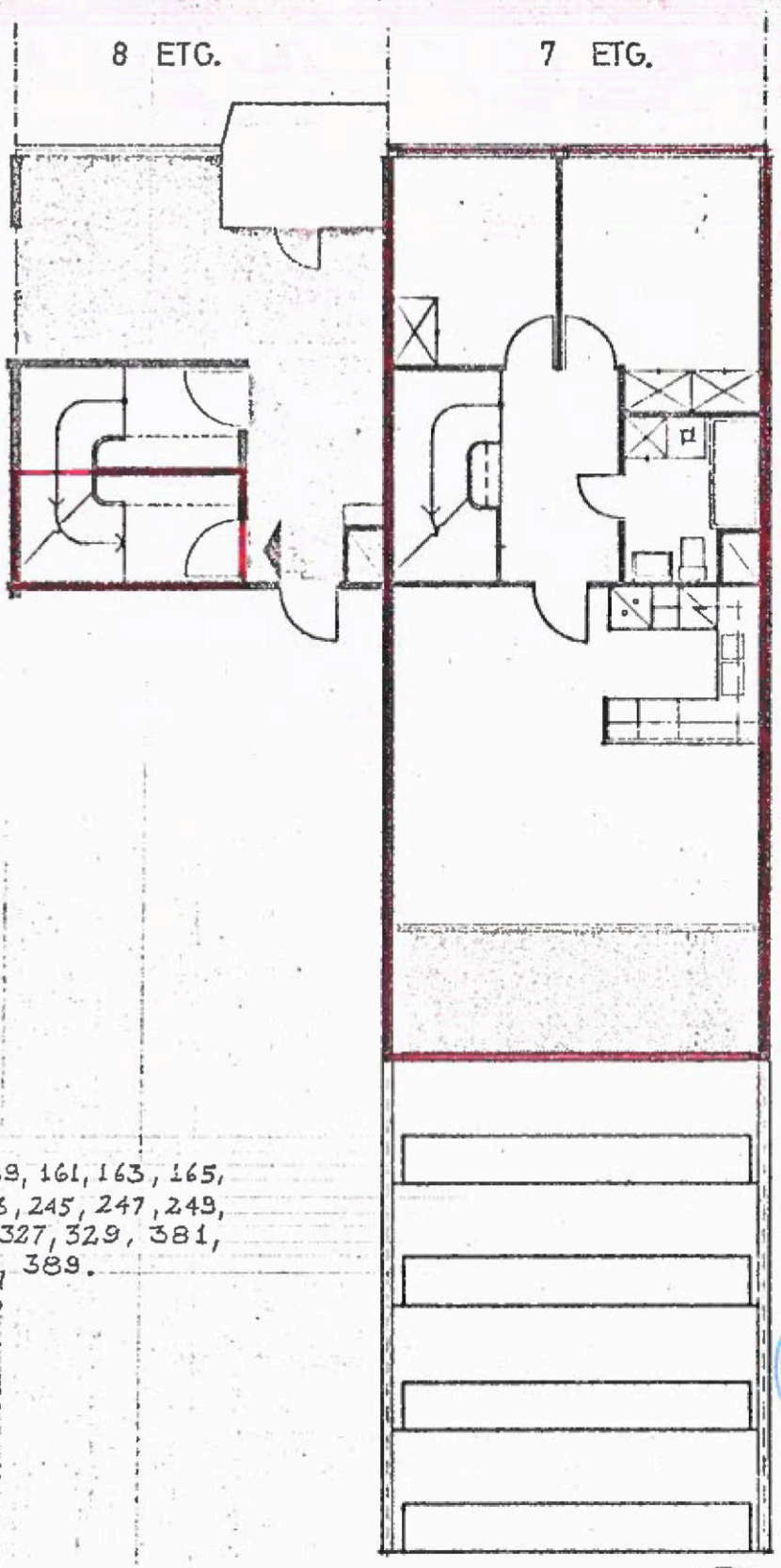
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
SPEILVENDT. MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

11



LEILIGHET NR:
81, 83, 85, 87, 89, 161, 163, 165,
167, 169, 241, 243, 245, 247, 249,
321, 323, 325, 327, 329, 381,
383, 385, 387, 389.

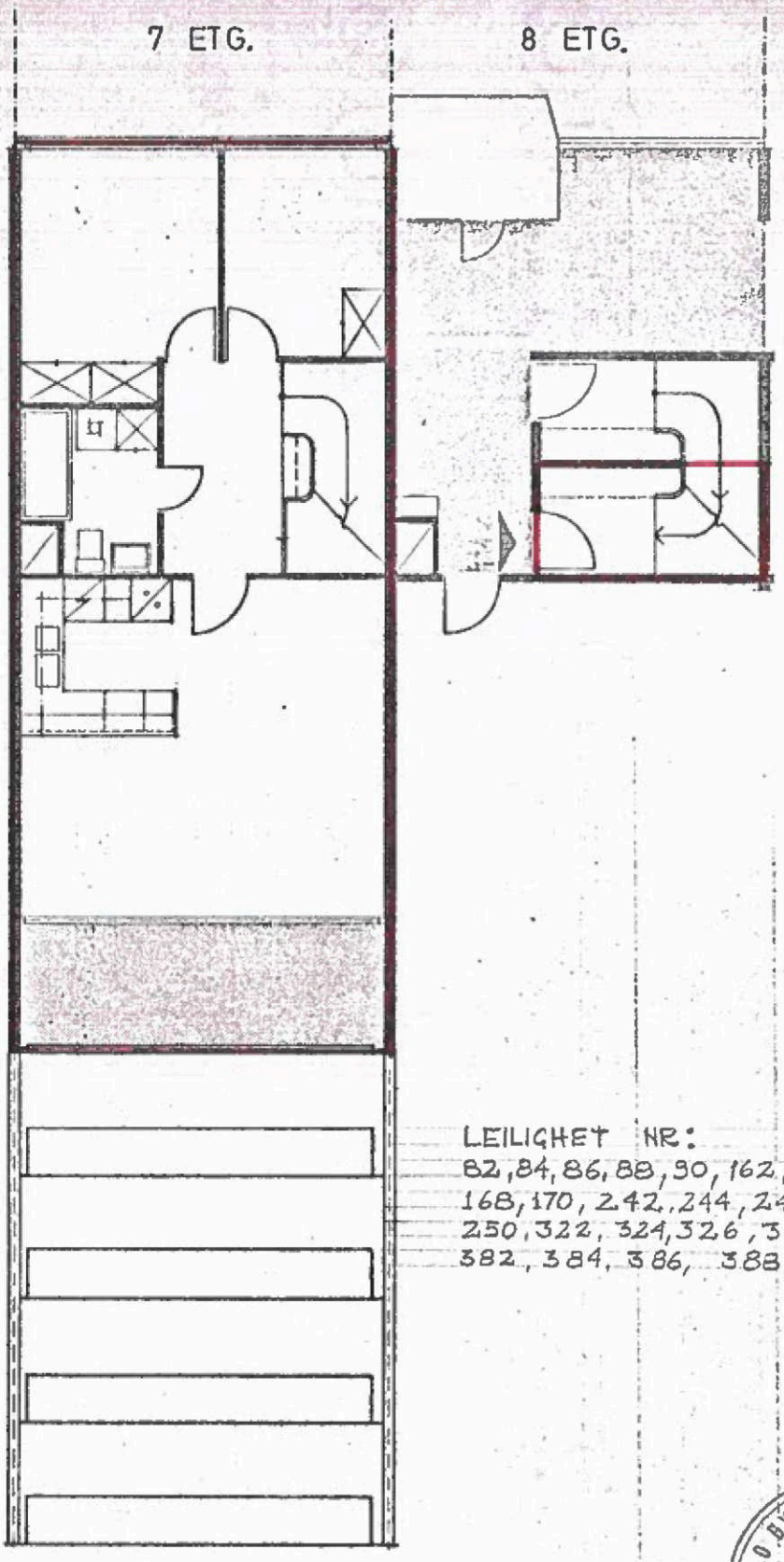
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
OSLO, 25·1·73 · MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

12



LEILIGHET NR:
82, 84, 86, 88, 90, 162, 164, 166,
168, 170, 242, 244, 246, 248,
250, 322, 324, 326, 328, 330,
382, 384, 386, 388, 390.

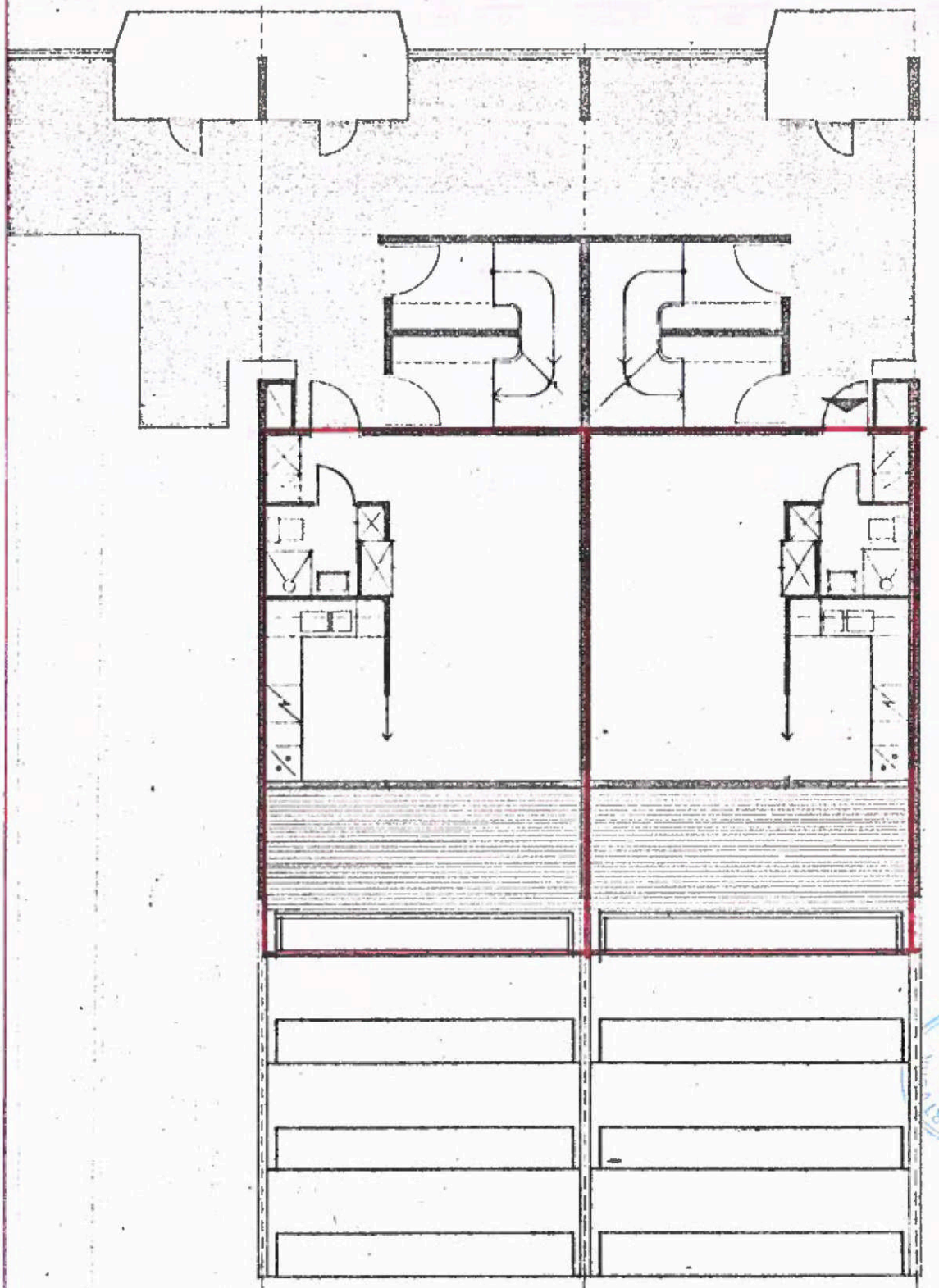
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
SPEILVENDT, MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

13



LEILIGHET NR:

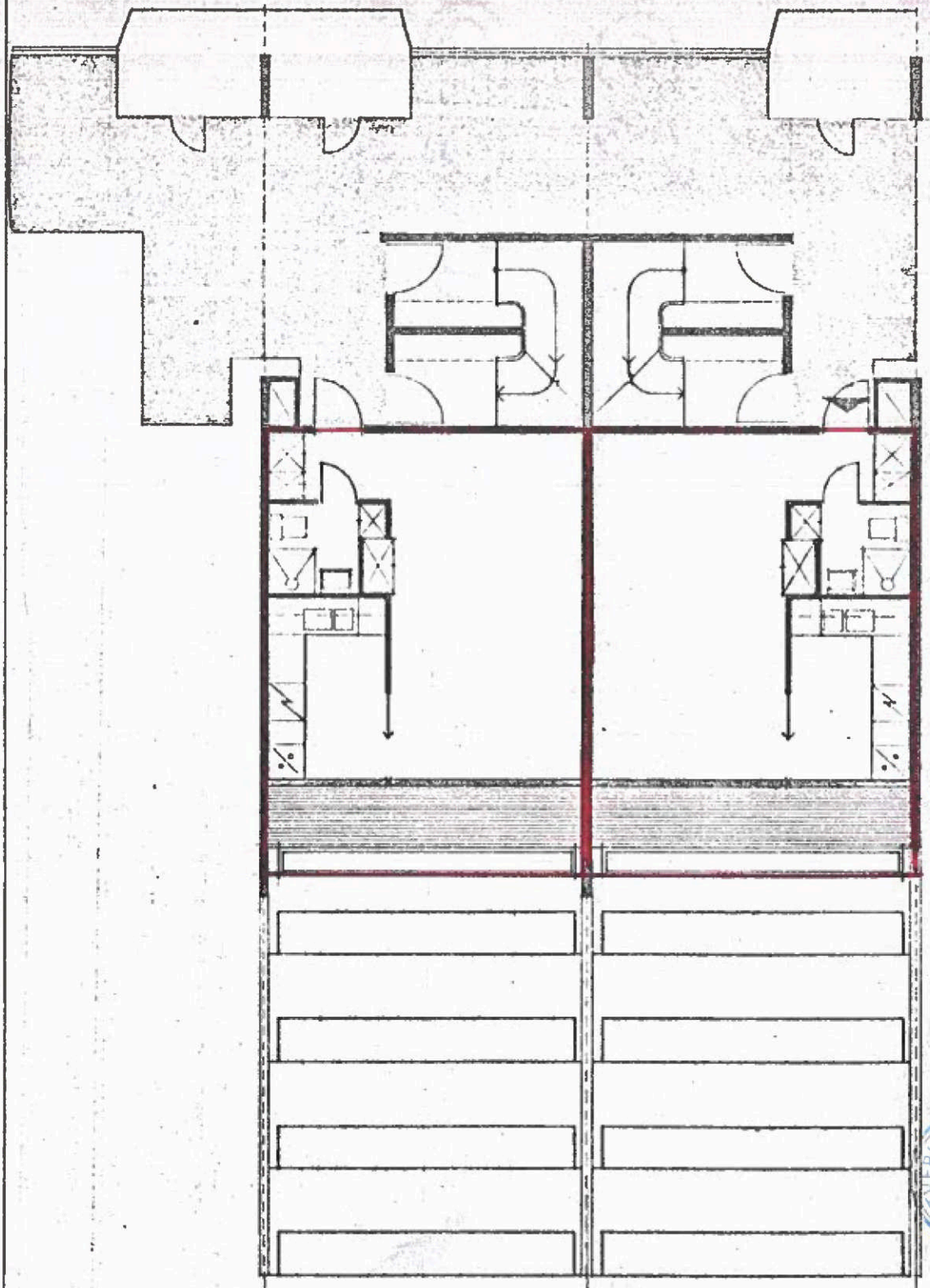
62, 64, 66, 68, 70	61, 63, 65, 67, 69
142, 144, 146, 148, 150	141, 143, 145, 147, 149
222, 224, 226, 228, 230	221, 223, 225, 227, 229
302, 304, 306, 308, 310	301, 303, 305, 307, 309
362, 364, 366, 368, 370	361, 363, 365, 367, 369

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
4. ETG. M: 1:100

Harald Hilles Arkitektkontor
OSLO 25·1·73

STATENS KARTVERK
OSLO KARTKONTOR

14



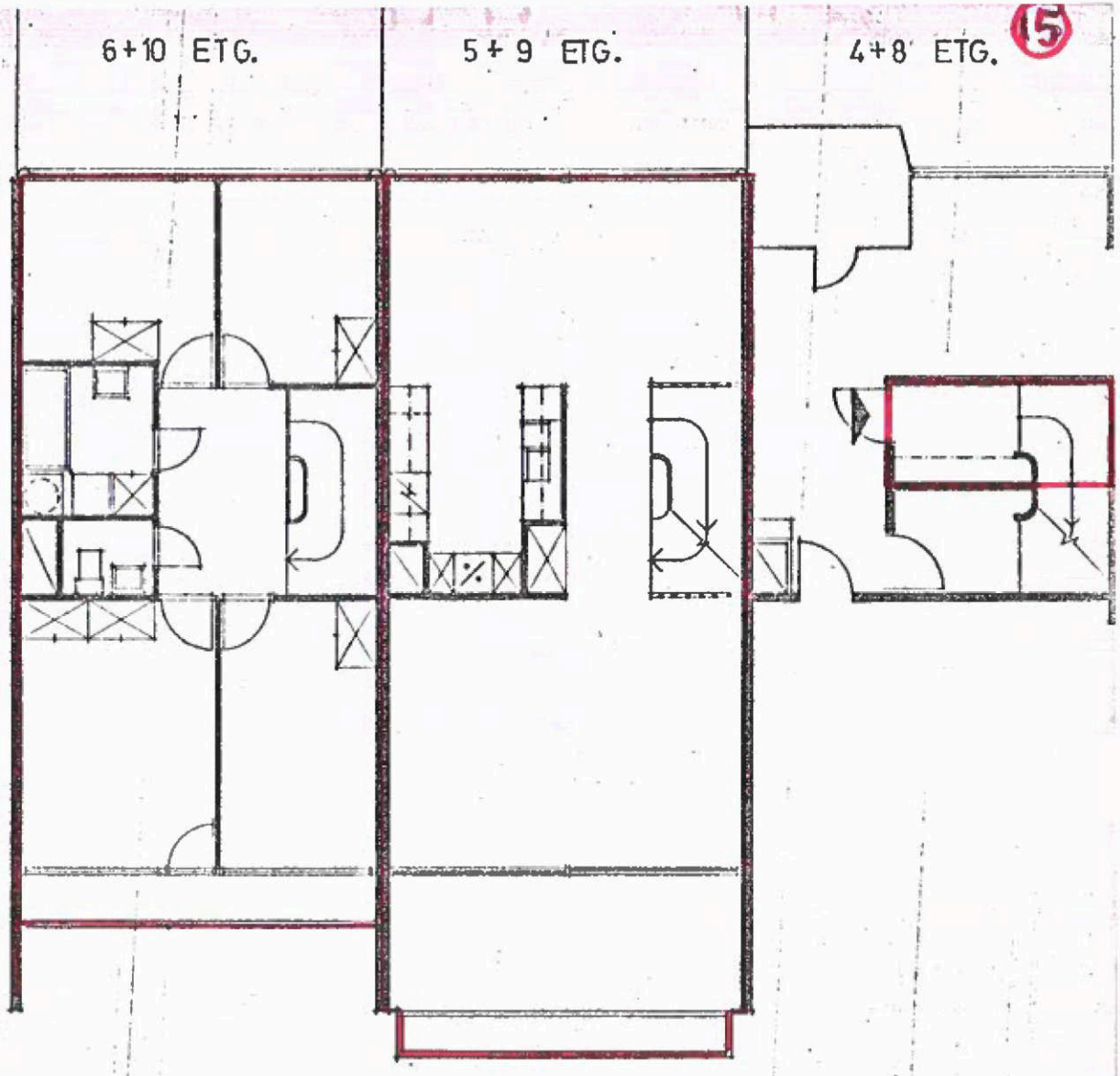
LEILIGHET NR:

92, 94, 96, 98, 100,
172, 174, 176, 178, 180,
252, 254, 256, 258, 260,
332, 334, 336, 338, 340,
392, 394, 396, 398, 400,

91, 93, 95, 97, 99,
171, 173, 175, 177, 179,
251, 253, 255, 257, 259,
331, 333, 335, 337, 339,
391, 393, 395, 397, 399,

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4,
8. ETG MÅL, 1:100

Harald Wiiig
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

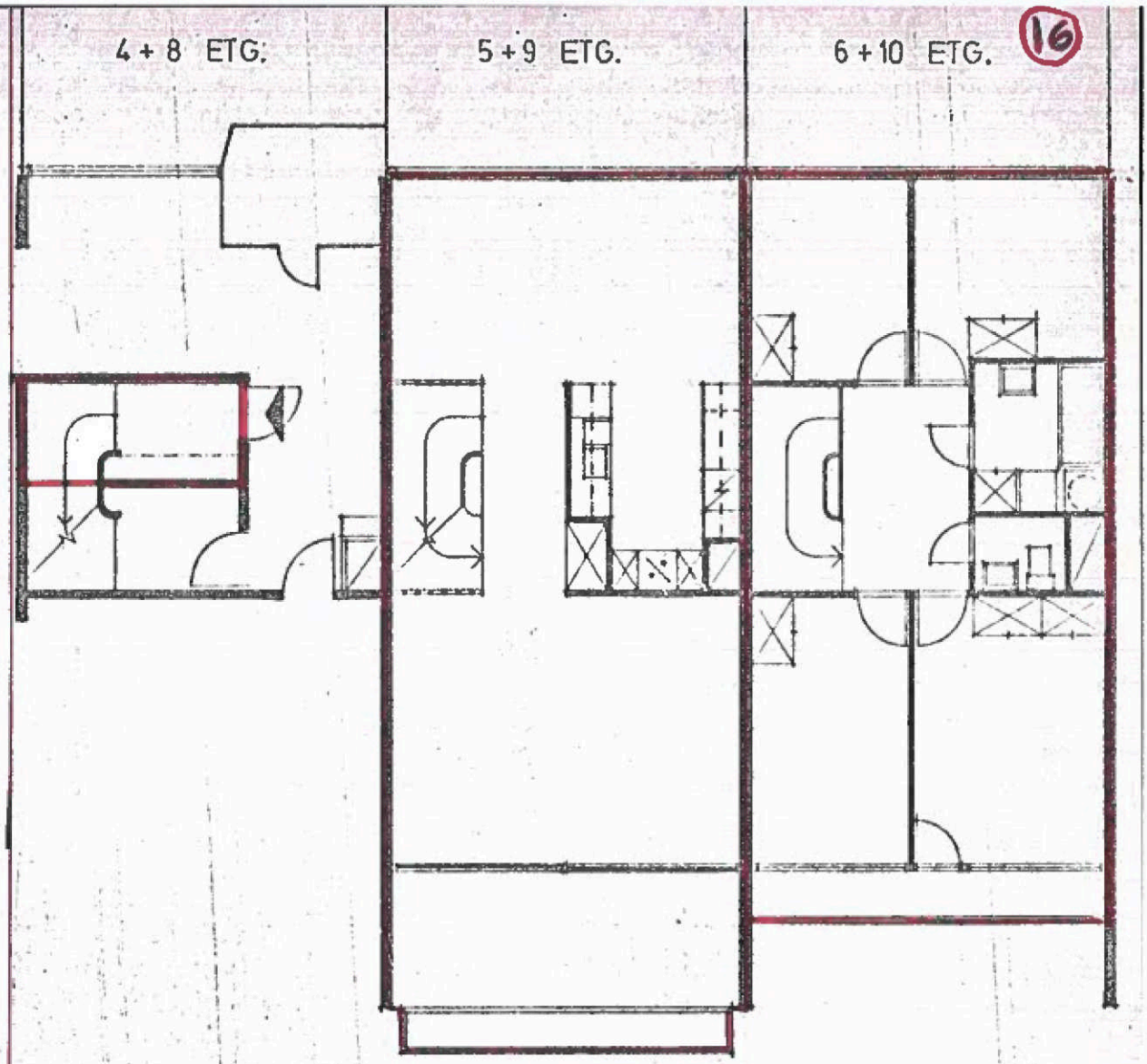


LEILIGHET NR: 72, 74, 76, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 110,
152, 154, 156, 158, 160, 182, 184, 186, 188, 190
232, 234, 236, 238, 240, 262, 264, 266, 268, 270
312, 314, 316, 318, 320, 342, 344, 346, 348, 350
372, 374 376, 378, 380, 402, 404, 406, 408, 410

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
SPEILVENDT, MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

16



LEILIGHET NR: 71, 73, 75, 77, 79, 101, 103, 105, 107, 109,
151, 153, 155, 157, 159, 181, 183, 185, 187, 189,
231, 233, 235, 237, 239, 261, 263, 265, 267, 269,
311, 313, 315, 317, 319, 341, 343, 345, 347, 349,
371, 373, 375, 377, 379, 401, 403, 405, 407, 409

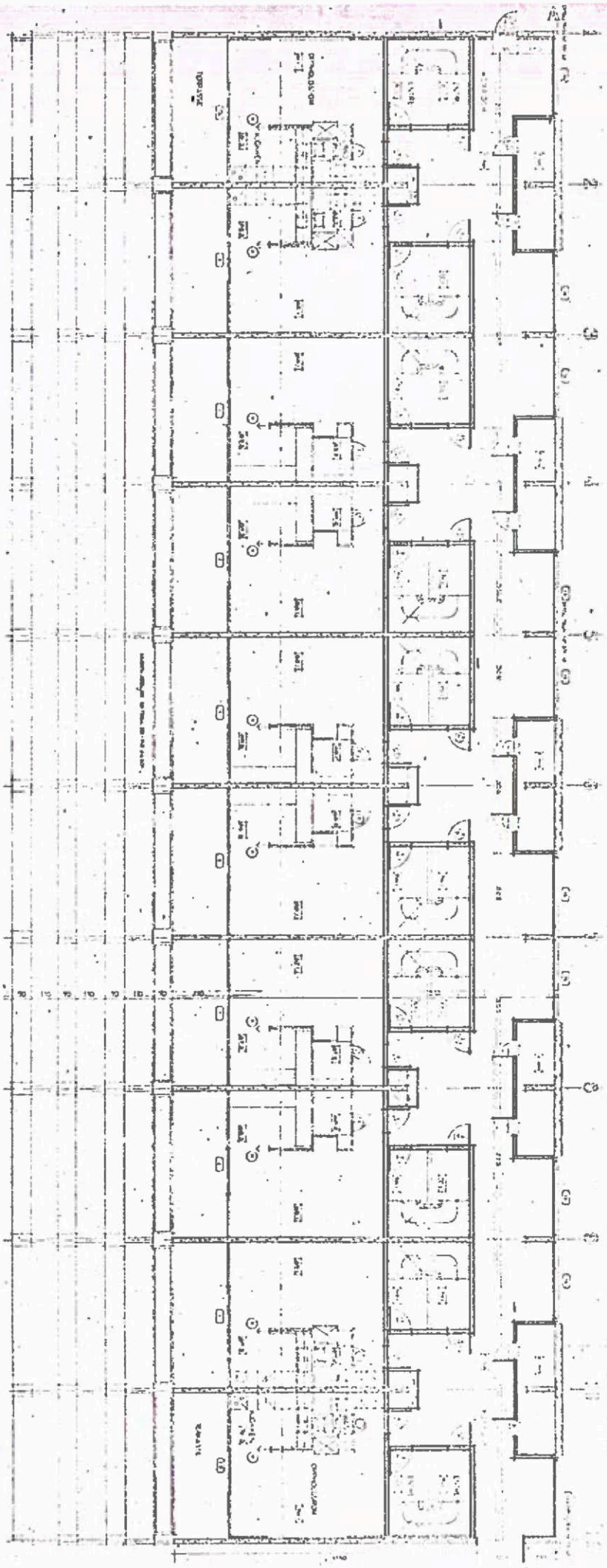
STATENS KARTNER

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
OSLO, 25·1·73, MÅL 1:100

Harald Hillos
Arkitektkontor

17



STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 4+8 ETG.
BLOKK A,B,C,D+E
OSLO, 25·1·73
M&L, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

ad 3477- 28/2 73

5. juni 1973
EJS/g

B e g j æ r i n g

om retting av vedlegg til fordelingsliste

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.

Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Adresse: Advokatene Harald Strøm og Arne Flod
Møllergt. 43, Oslo 1

Ved begjæring av 22.2.1973 m/vedlegg, tinglyst 23.2.1973 er eiendommen gnr. 75, bnr. 117 i Oslo oppdelt i 413 seksjoner.

Som vedlegg til begjæringen fulgte en fordelingsliste og tegninger.

For bodenes vedkommende var det vedlagt feil tegninger, nr. 18, 19, 20, 24 og 25. Disse tegningene bes derfor byttet ut med de vedlagte tegningene.

Oslo, den 5. juni 1973.

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Harald Strøm

Styrets formann

STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

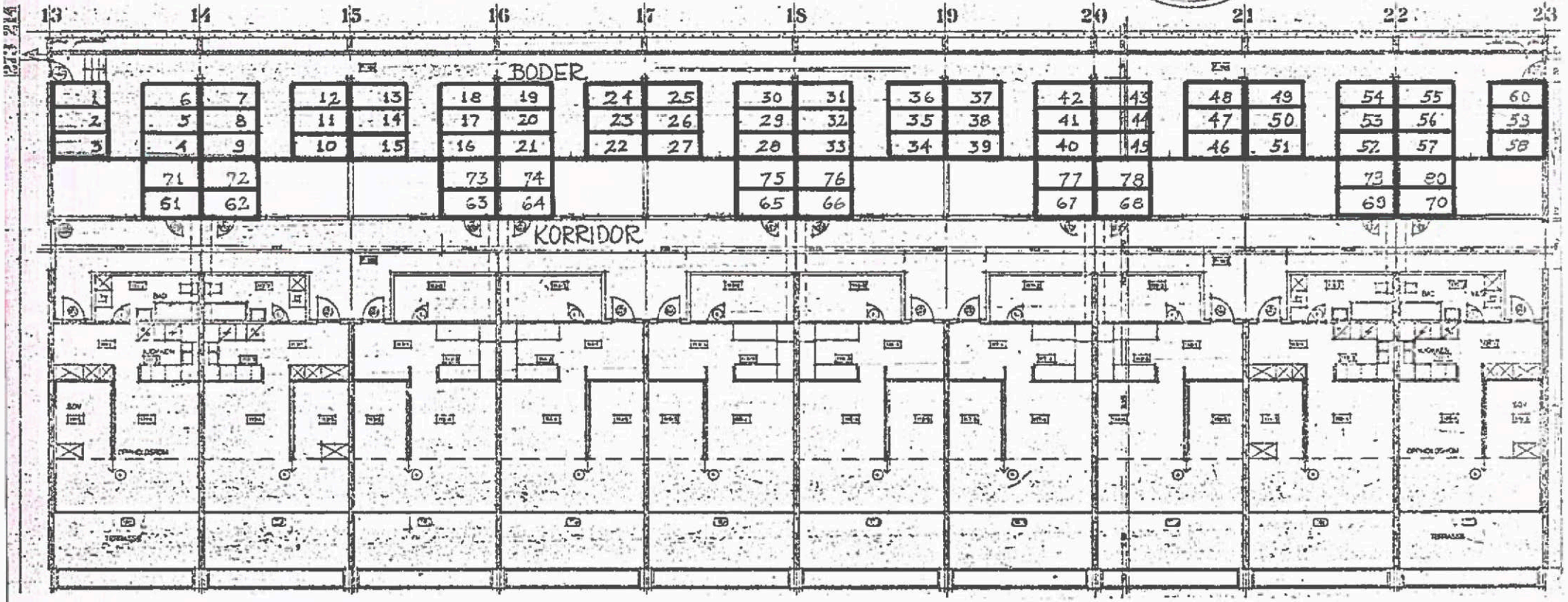
18

STATENS KARTVERK

OSLO EIENDOMSREGISTER * AKER DISTRIKT * LEMBETE

GRETTSEN
TERRASSEHUS
PLAN 1 ETG
BLOKK B
OSLO, 25.1.75
MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor



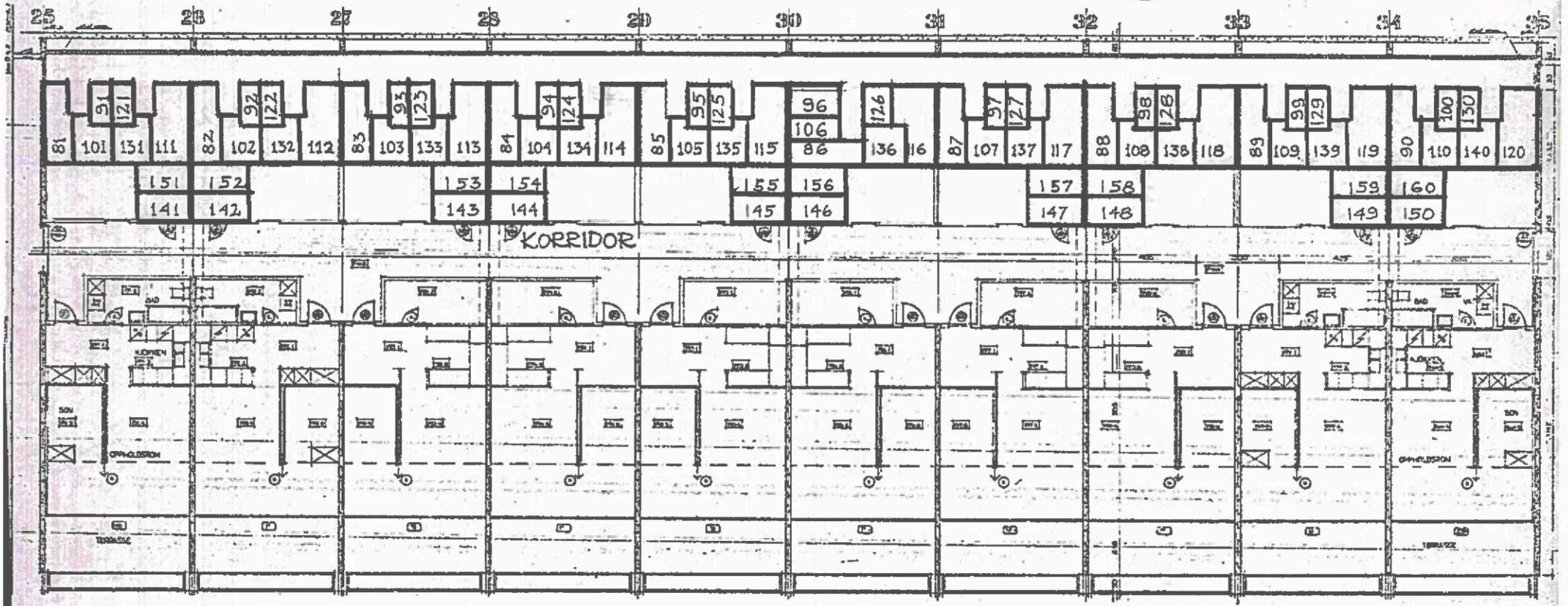
1a

STATENS KARTVERK

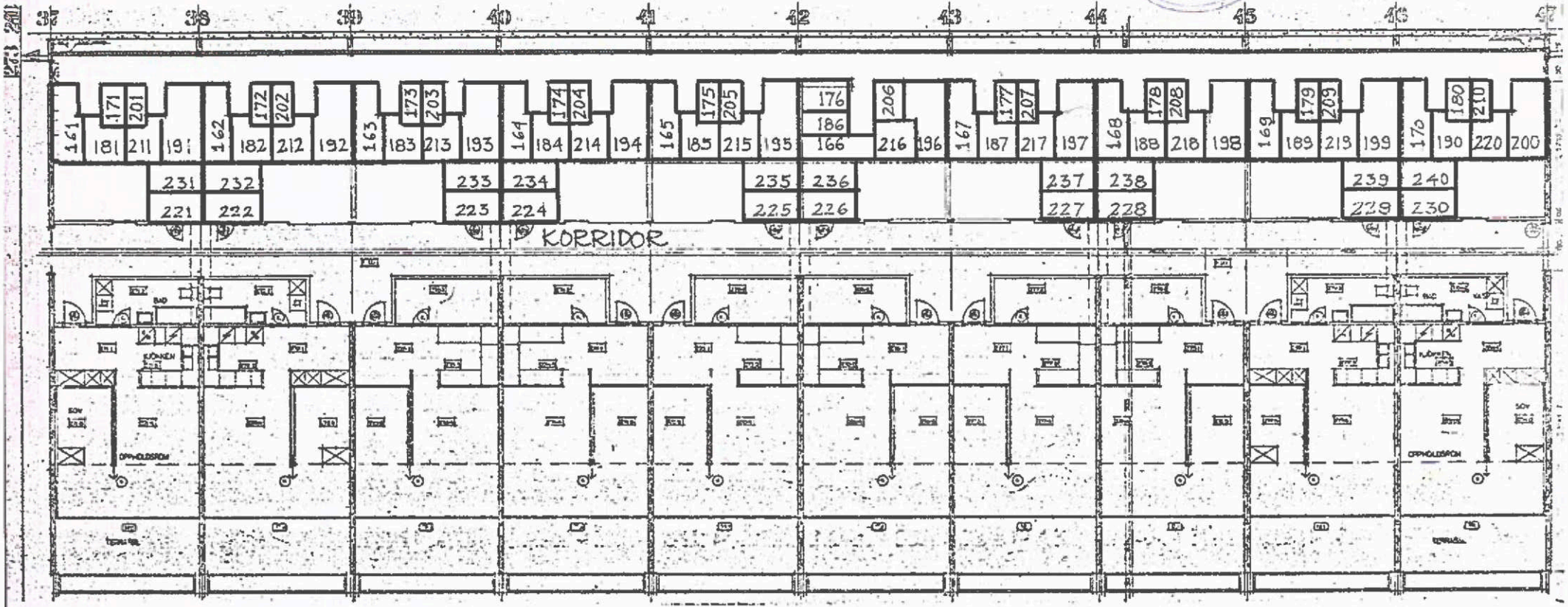
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK C
OSLO, 25·1·73
MÅL, 1 : 200

Harald Hilles
Arkitektkontor



20



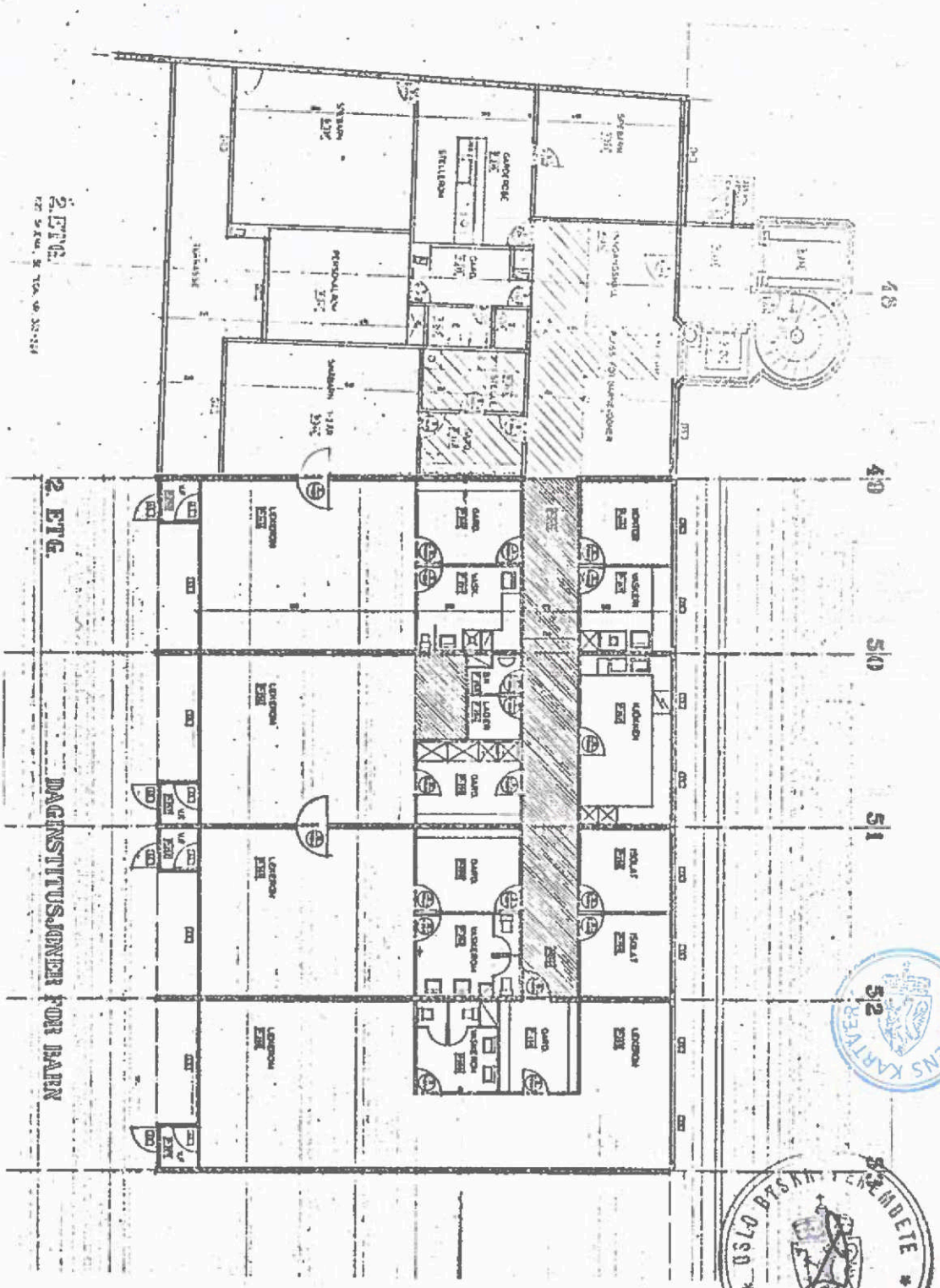
STATENS KARTVERK

OSLO BYSTYRE * AKER DISTRIKT

GRØFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1.ETG.
BLOKK D
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor

21



STATENS KARTVERK
OSLO BYSKATTEKONTORET
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
DAGINSTITUSJONER
OSLO 25-1-73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

22

1 ETG.

2 ETG.

PARK ETG.

4. & ETG.

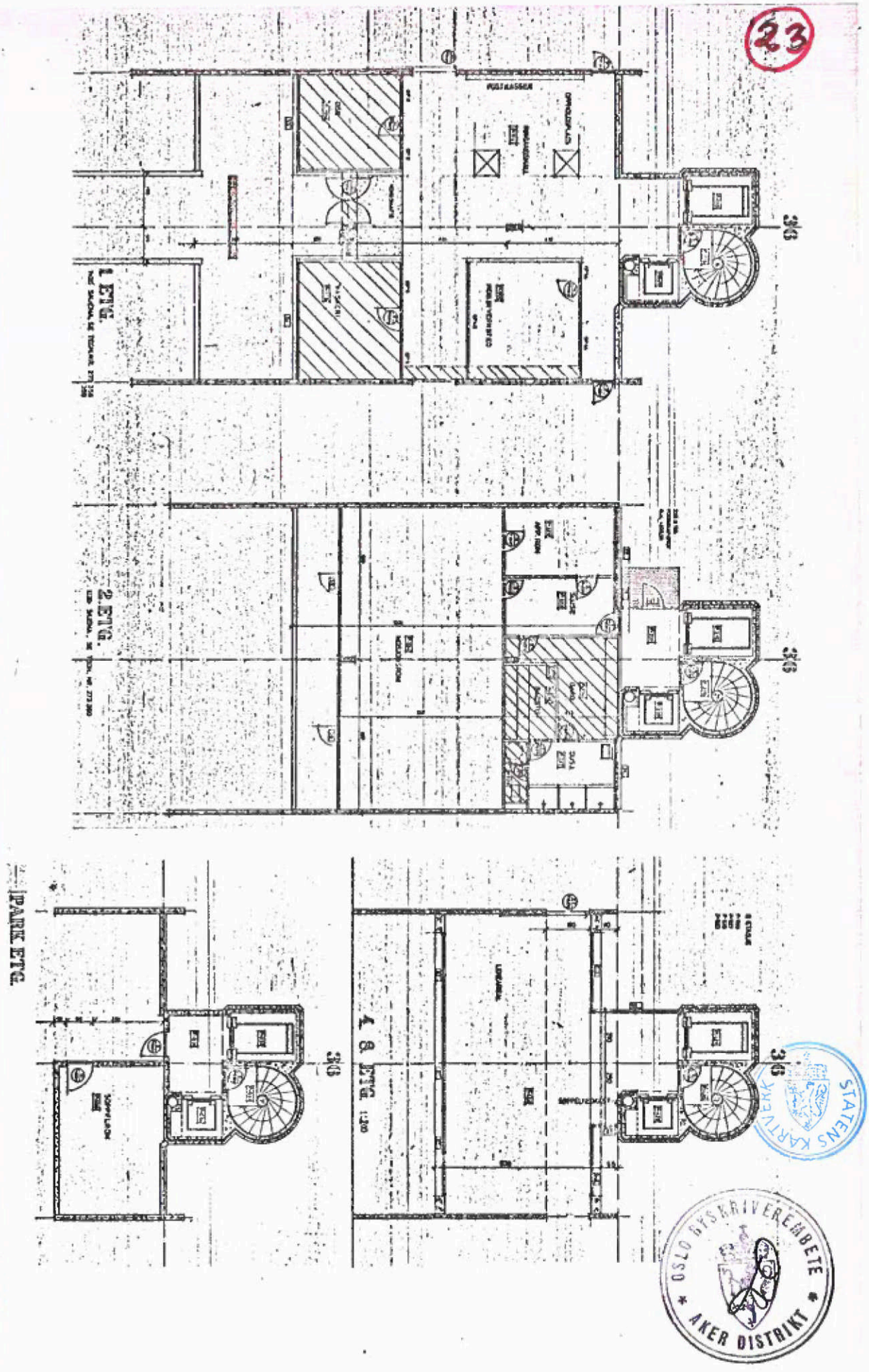
24

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 24
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

23

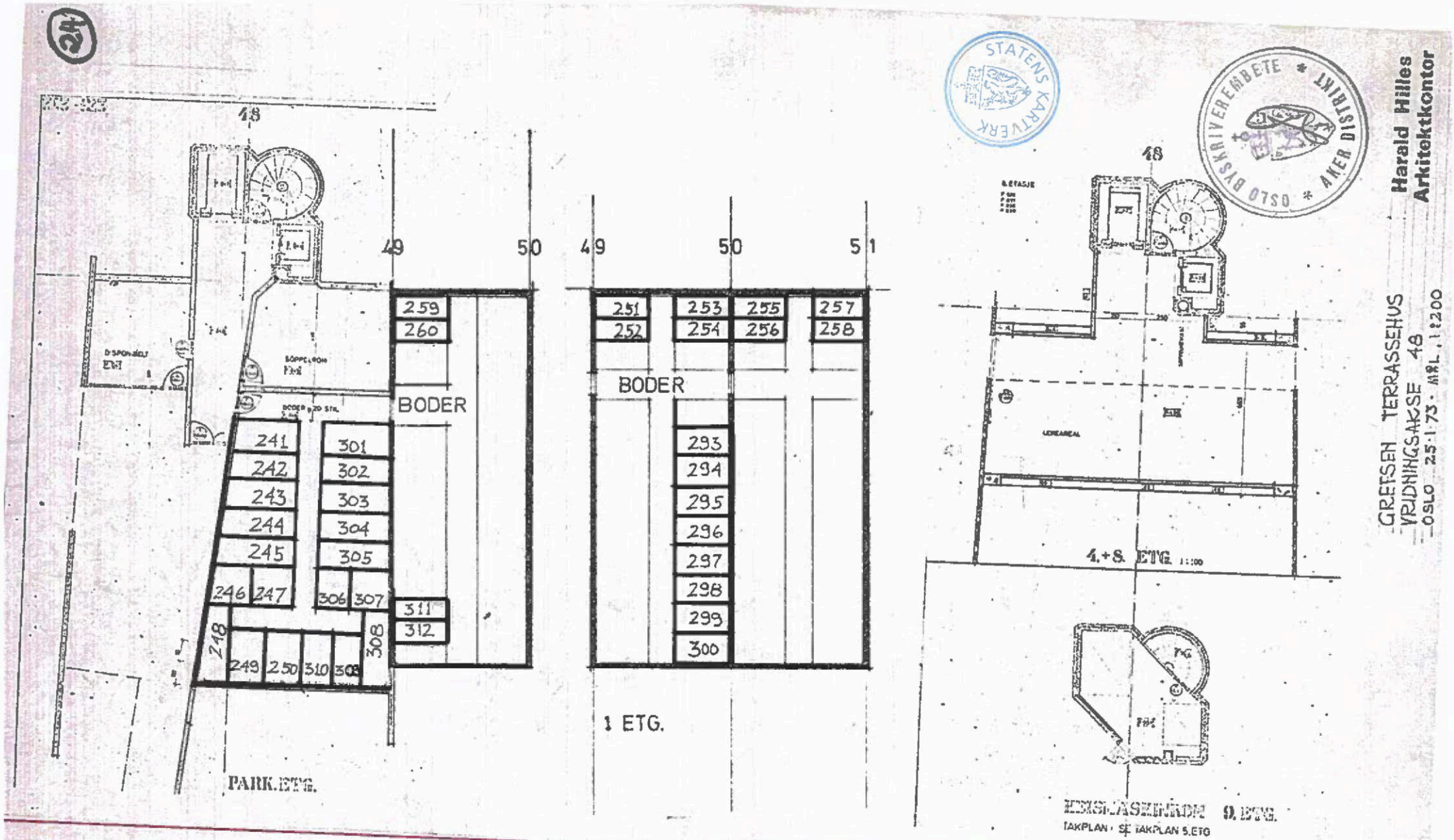


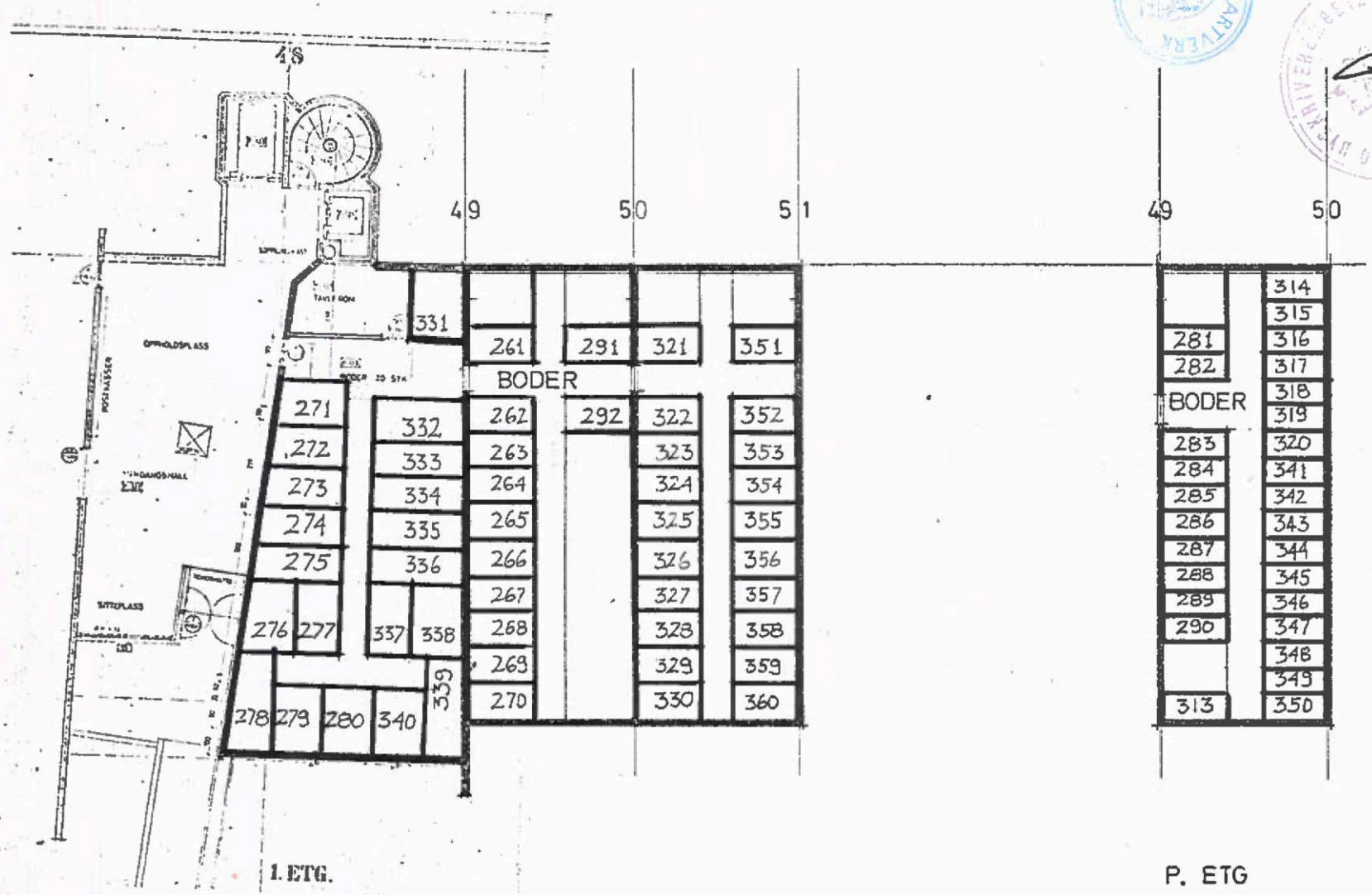
STATENS KARTVERK

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 36
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor


48
49
50
259
260
BODER
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
310
308
301
302
303
304
305
306
307
311
312
PARK.ETG.
49
50
51
251
252
253
254
255
256
257
258
BODER
293
294
295
296
297
298
299
300
1 ETG.
48
4.+8. ETG.
TAKPLAN - SE TAKPLAN 5.ETG
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT
Harald Hilles
Arkitektkontor
GRETSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 48
OSLO 25·1·73 · MÅL. 1:200



GRØTSEN TERRASSEHUS
PLAN, P·1 ETG. BLOKK E
OSLO 25·1·73, MÅL 1:200

Harald Hilles
Arkitektkontor

(26)

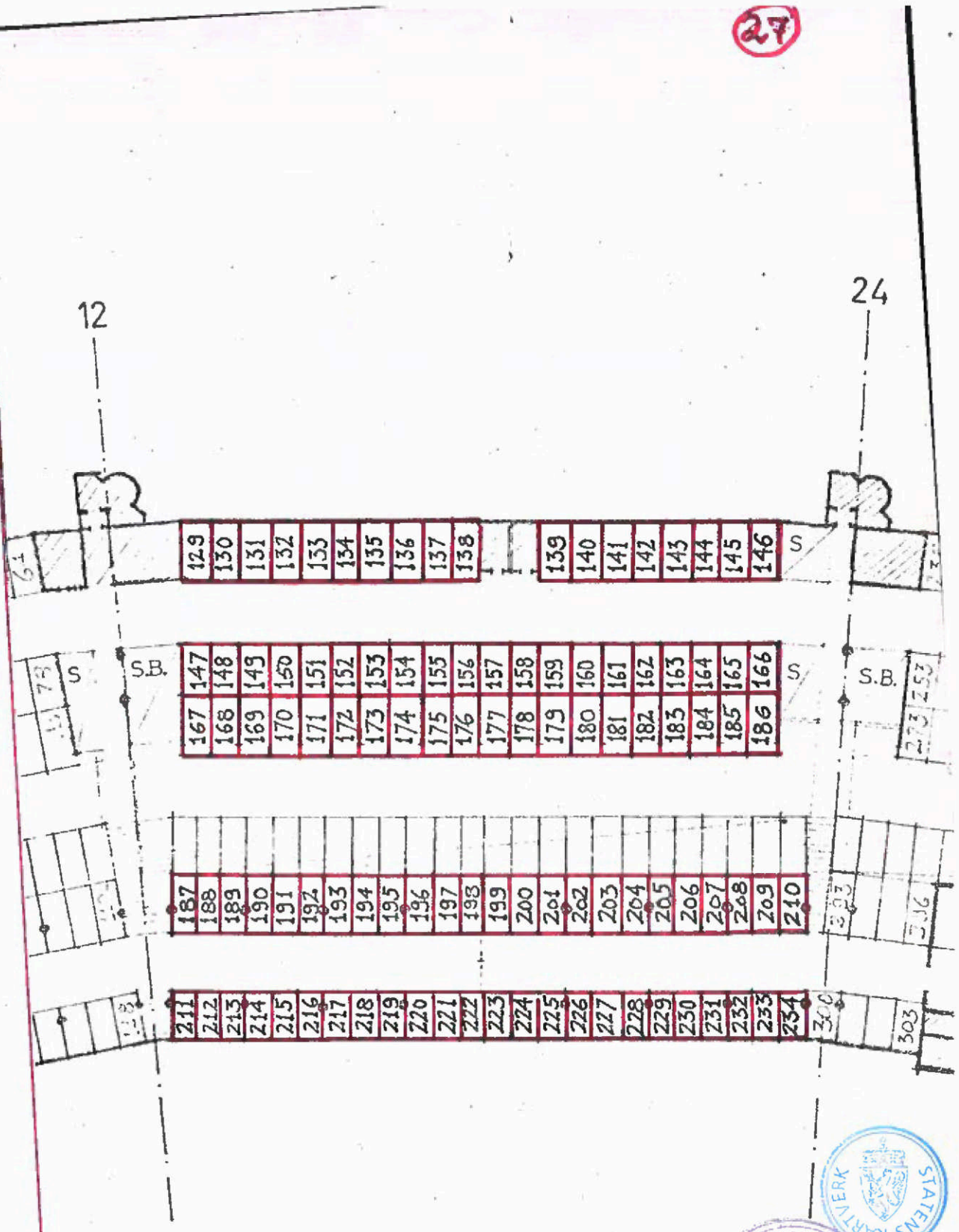


S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 : M/L 1:500

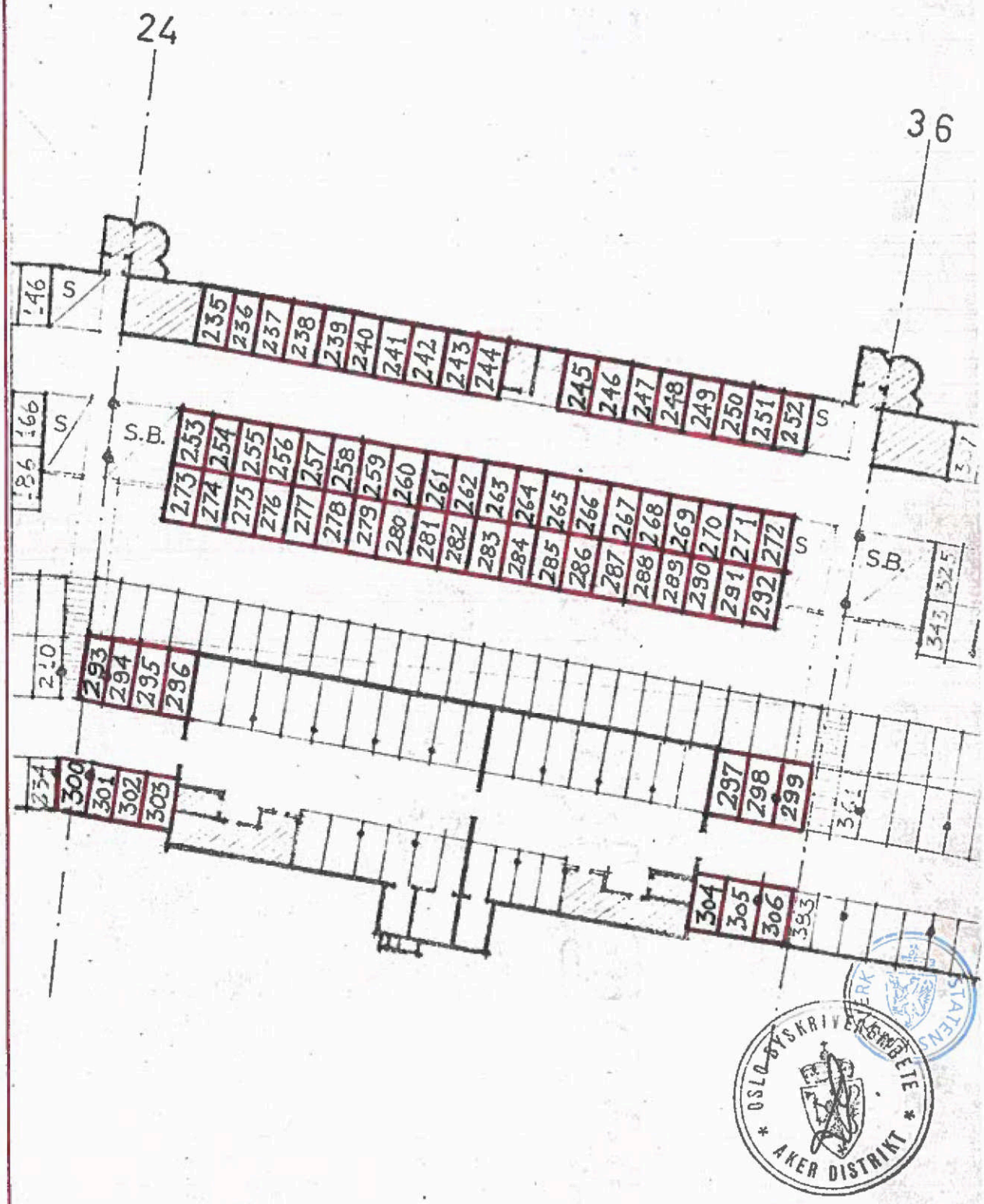
Harald Hilles
Arkitektkontor



STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

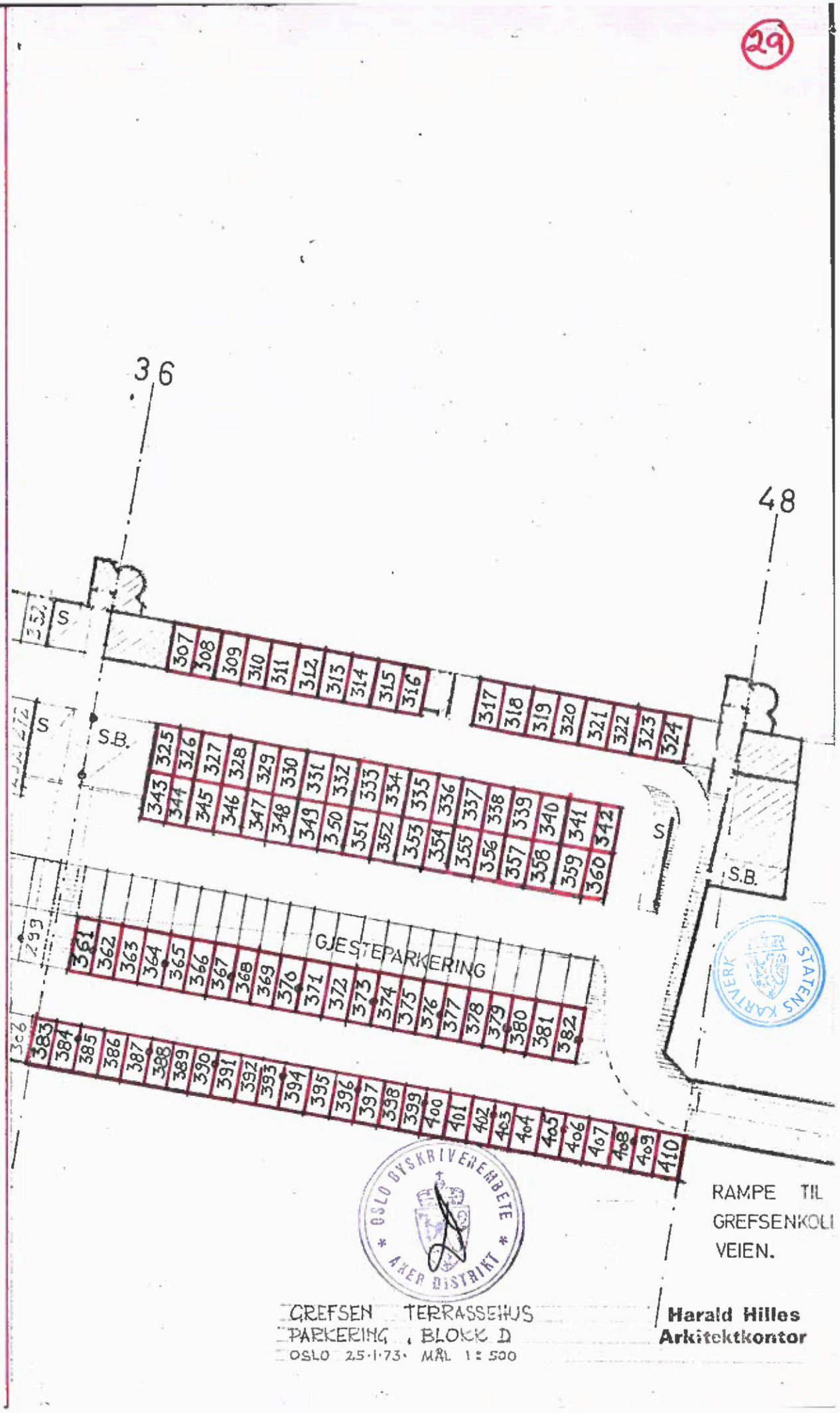
Harald Hilles
Arkitektkontor



OSLO BYSKRIVERKONTORET
AKER DISTRIKT
STATENS

GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK C
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:500

Harald Milles
Arkitektkontor


36
48
S
S.B.
307 308 309 310 311 312 313 314 315 316
317 318 319 320 321 322 323 324
325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342
343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360
361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382
383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410
GJESTEPARKERING
STATENS KARTVERK
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
RAMPE TIL GREFSENKOLLVEIEN.
GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK D
OSLO 25-1-73. MÅL 1:500
Harald Hilles
Arkitektkontor

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-21-0231 (Jørgen Winsnes)
Vår referanse: 2674657/17065279
Bestilling: C3 2021-11-01 (6) 5

Dato
01.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
621396	200	24.7.2014	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	117	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601617662
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
241172	ONSTAD LARS	H0807	GREFSENKOLLVEIEN 12 D, 0490 OSLO
090745	GJUKASTEIN BRITA	H0402	H0402, GREFSENKOLLVEIEN 12 E, 0490 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	117

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 621396 Tinglyst: 24.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21/7-14

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	75	117		60 og 188

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
09.07.45 39480	Brita Gjukastein	60	1/1
24 11 72 33959	Lars Onstand	188	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
~~188~~	B	1	B	11				21				31			
~~260~~	B	1	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

~~SUM BRØK (TELLERE)~~ 413 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2/413

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjonene 60 og 188 bytter parkeringsplass. Ingen endring av teller/nevner - vedrører kun disse seksjonene og styrets samtykke er derfor ikke påkrevd.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11/7-14

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [a)]
Oslo 12.02.14	Brita Gjukastein	B. GJUKASTEIN	
Oslo 24.02.14	Lars Onstad	L. ONSTAD	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

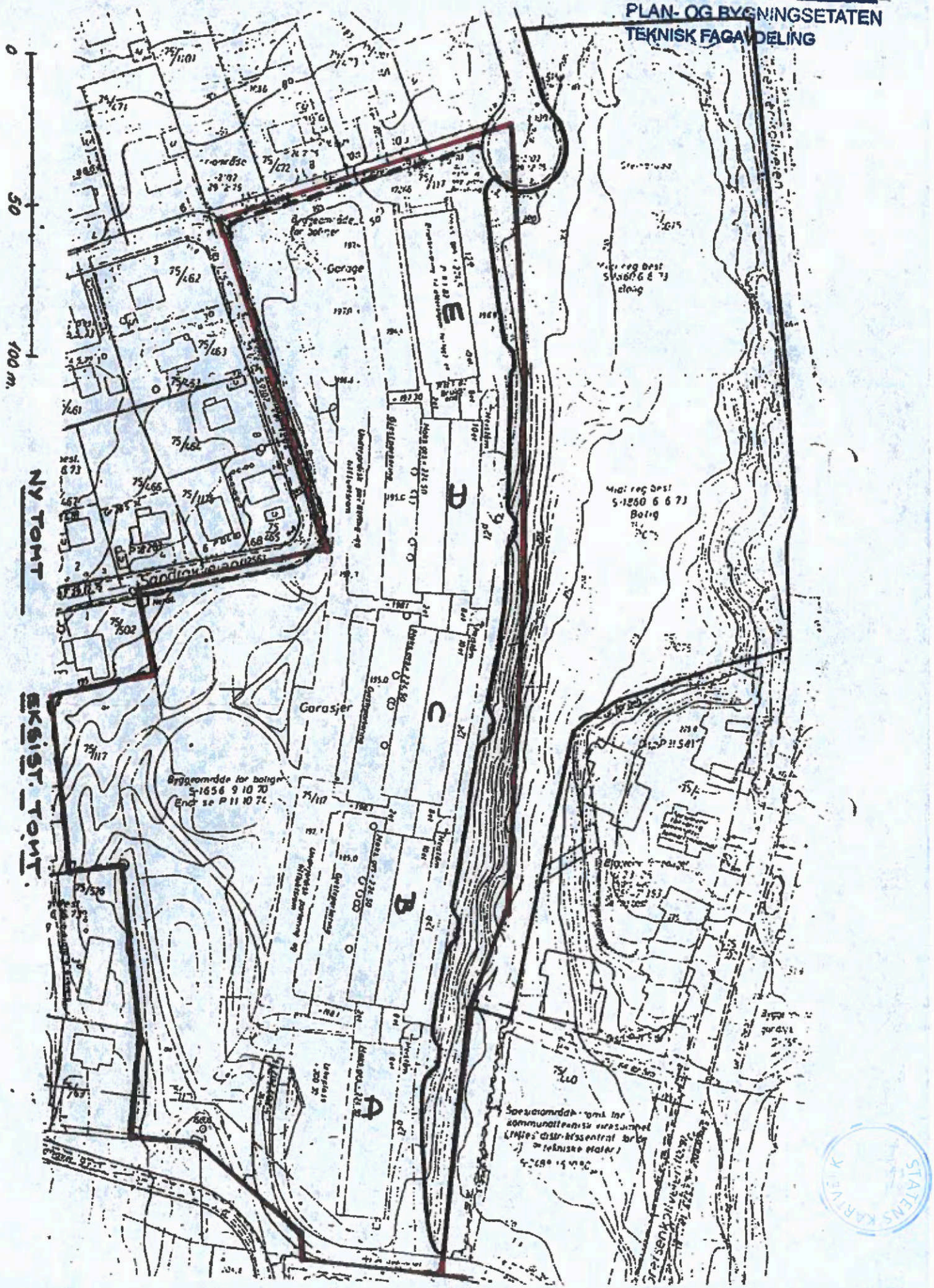
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
75	117		60 og 188	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
17.7.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

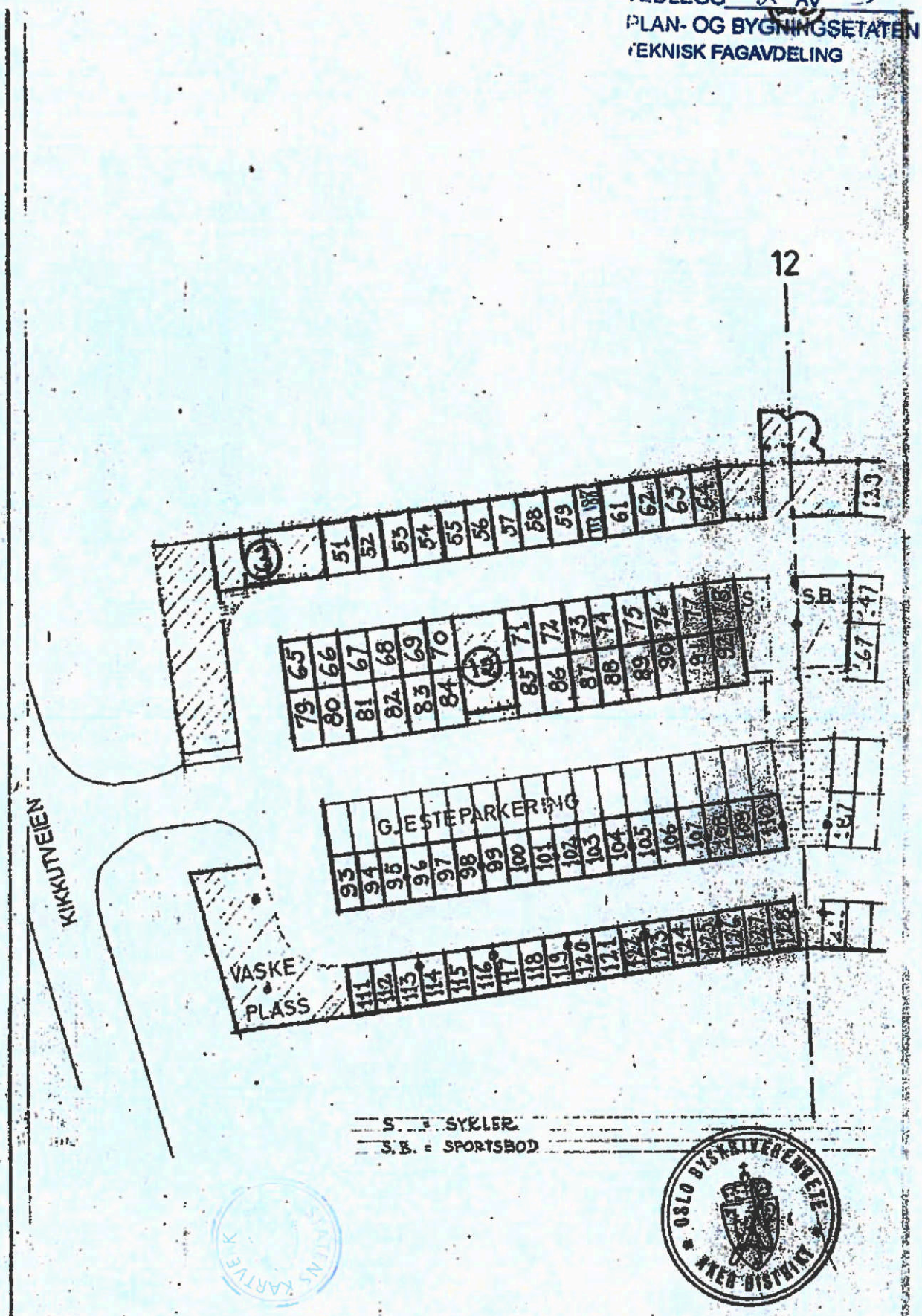
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



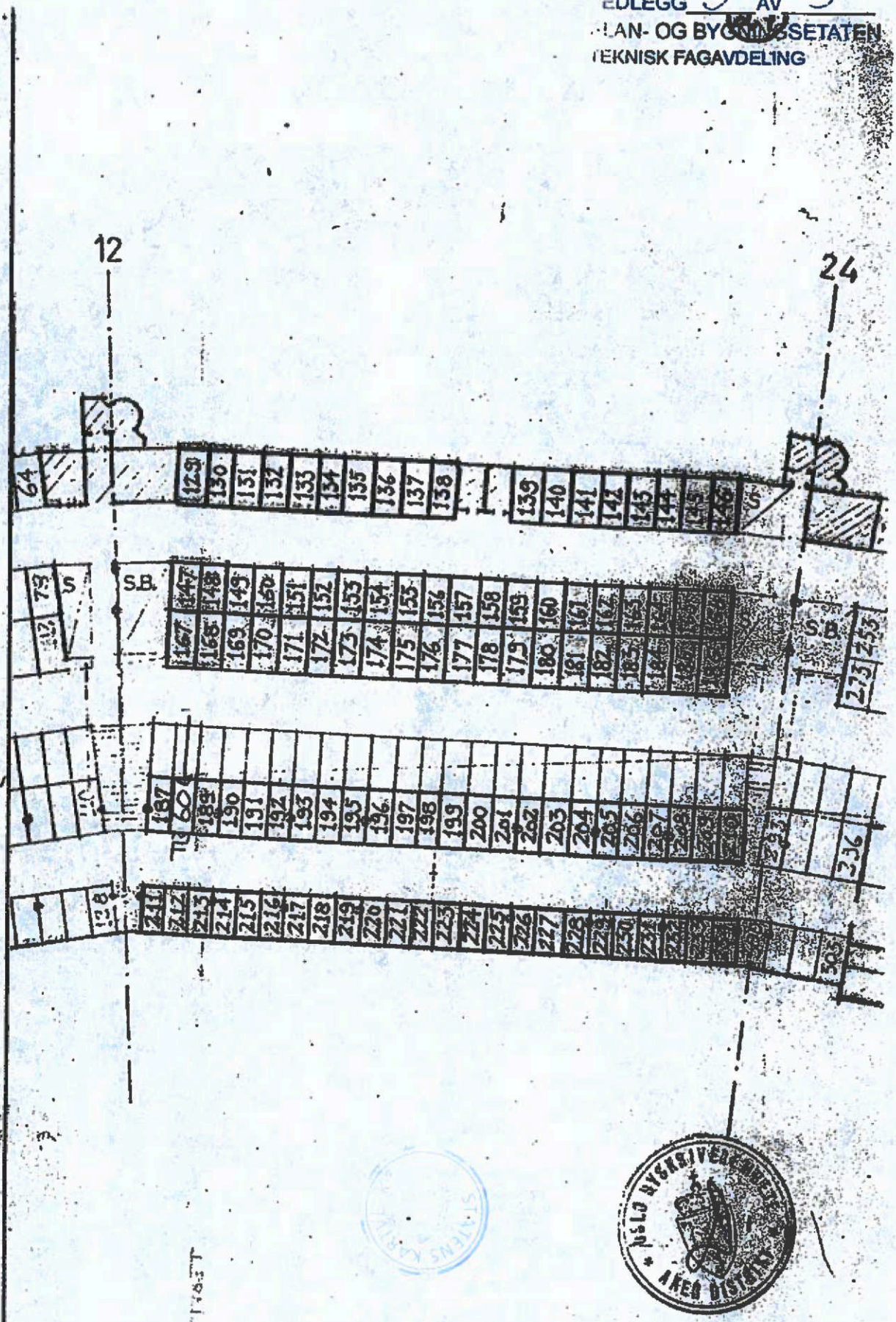
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO. 25-1-73. M=L 1:500.

Harald Hilles
Arkitektkontor

EDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B.
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500

Harald Hilles
Arkitektkontor

STATENS PENSJONSKASSE

Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten
P.b. 364, Sentrum

0102 OSLO

Vår dato: 07.03.2014
Vår ref: 772988
Låneseksjonen

Samtykke til reseksjonering i gnr 75 bnr 117 snr 188 Oslo kommune for Lars Onstad.

Vi viser til henvendelse og e–post fra kunden.

Vi bekrefter at vi som panthaver i ovennevnte eiendom samtykker med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering, ved bytte av garasjeplass.

Vi forutsetter samme prioritet i ovennevnte eiendom når reseksjoneringen er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Statens pensjonskasse

Gunn Eva H Ruud

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Statens pensjonskasse, postboks 5364 Majorstuen, 0304 Oslo
Telefon: 02775 Telefaks: 22 24 15 01 Internett: www.spk.no E-post: postmottak@spk.no

Samtykke til reseksjonering

DNB Boligkreditt AS, org.nr. 985 621 551, har tinglyst pantedokument pålydende NOK 1.000.000 på eiendommen gnr 75 bnr 117 snr 60 i Oslo kommune. Pantedokumentet er tinglyst 20/11-2009 med dagboknummer 889733.

Som panthaver samtykker vi med dette til reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring om reseksjonering.

For DNB Boligkreditt AS
Oslo 11/2-2014

Anne Bay
I hht fullmakt

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

3186880/1

Oslo

Utskriftsdato: 10.09.2025

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: 10.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/117/0/281 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 12B 0490 OSLO
Fakturamottaker:	Korbu Kristian John Bekkestuveien 8 1357 BEKKESTUA
Eiernavn:	Korbu Kristian John

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 238,00
Totalt	NOK 1 238,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 238,00
Totale avgifter	**1 238,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
10.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 117 Fnr 0 Snr 281

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 12B, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 866 794
Som sekundærbolig:	kr 7 467 177

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grefsenkollveien 12B

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	20 min 1.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	21 min 1.8 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.8 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Akebakken Linje 56, 56B	3 min 0.2 km	
Grefsenplatået Linje 11, 12	9 min 0.8 km	
Storo Linje 4, 5	21 min 1.9 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km	

BARNEHAGER

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 60 barn	0 min 0 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	1 min 0.1 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	2 min 0.1 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	7 min
Spar Kjelsås	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	4 min
Sverre enevolds plass balløkke	7 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

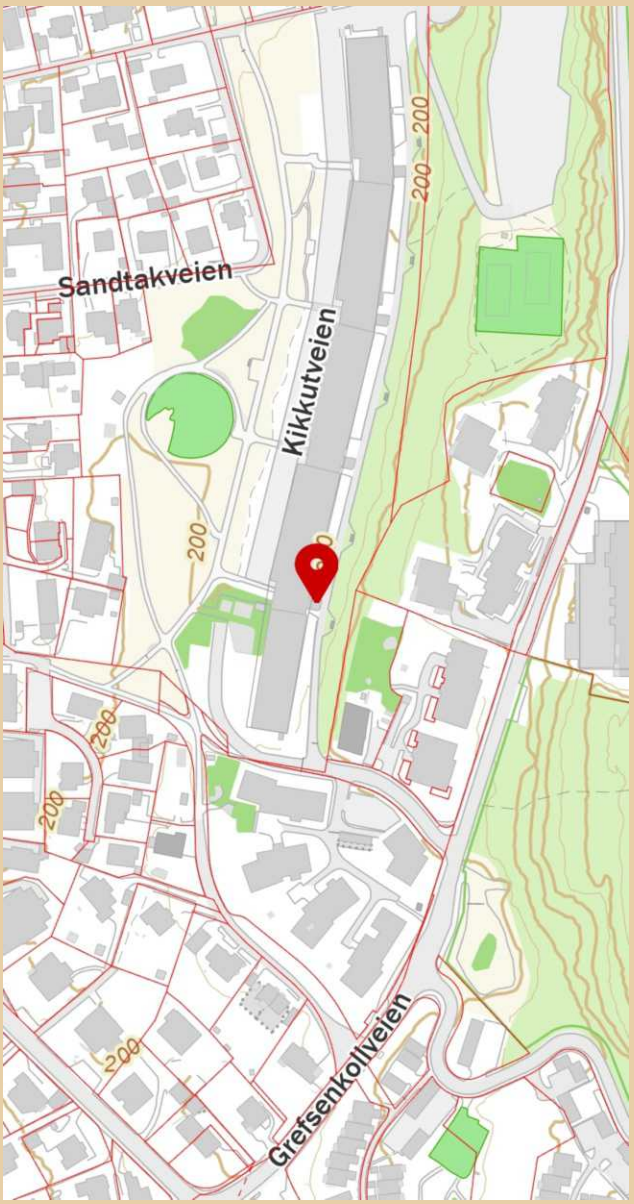
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenkollveien 12B, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 117, Snr. 281, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251101

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.
