PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GREFSENKOLLVEIEN 20E

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 20 E, 4r., 0490 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 2, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 76 m²



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

Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25184 **Referansenummer:** VA6414

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

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-1209 Grefsenseteren Boligsameie. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/vaskerom er pusset opp i 2016 med utførende håndverker Godt Bygg AS. Det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse av arbeid og henvisninger til Byggebransjens Våtromsnorm datablader for utførelse. Foruten visuell besiktigelse og oversendt beskrivelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

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

Det opplyses i skriv fra utførende håndverker at det er foretatt bytte av sluk noe som ofte fører til brutt brannskille. Bryting av brannskille er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.

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, men det er avvik fra disse.

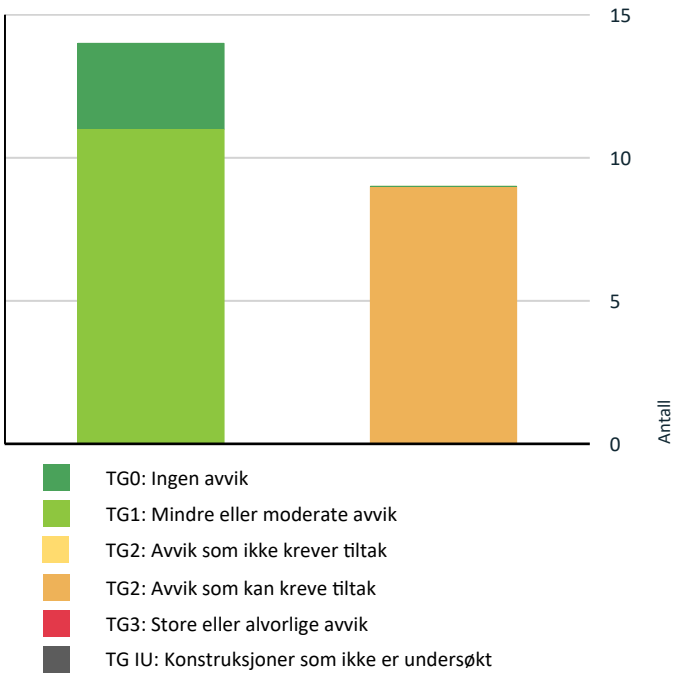
Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Renovering av leilighet, inkl. økt fra 2 til 3 soverom.
2021	Modernisering	Skiftet varmtvannsbereder
2023	Modernisering	Skifte av alle vinduer. Listefri løsning på innside av leilighet. Alle malte flater malt på nytt.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer, loft og 2 stk. underetasjer oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er forblendet med teglstein, samt yttertak i klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med papp.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, 3-lags glass fra 2023. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer 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 utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 1 Dører

Entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av fliser, teppe og 1-stavs eikeparkett.

Overflater vegg består av tapet og malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,4 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis svikt/knirk i gulv, stedvis bruksslitasje på parkett.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport

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

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. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Stue:
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 27 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

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

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

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

TG 0 Radon

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

Radon:
Boligen i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen ligger akkurat på grensen mellom ligger på grensen mellom "moderat til lav" aktsomhetsgrad og usikker aktsomhetsgrad.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i stue. Det opplyses av eier at pipeløp er blendet fra leilighet i 2016. Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen. Det er ikke opplyst om feil eller mangler. Det anbefales å kontakte sameiet før tilkobling/endring av ildsted.

Pipeløp ligger i yttervegg, eller vegg mot naboleilighet og det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløp. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tildekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

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

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløpet er fra byggeår 1985. Det er ikke opplyst om vedlikehold/rehabilitering av pipeløp og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser vedrørende tilstand på pipeløp. Forvitring av pipeløpet over tid kan føre til sprekkdannelser i pipeløpet slik at røyk og gasser lekker ut, noe som igjen kan medføre brannfare, redusert trekk og helsefare. Rehabilitering av pipeløpet må påregnes. Rørføring i stål i eksisterende teglsteinspipe kan være en mulighet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type 1-speils profilerte innerdører m/malt karm.

Tilstandsrapport

TG 1 Fast inventar, generelt

Skyvedørsgarderobe i entré og et soverom, samt garderobeskap på to stk. soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/vaskerom er pusset opp i 2016 med utførende håndverker Godt Bygg AS. Det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse av arbeid og henvisninger til Byggebransjens Våtromsnorm datablader for utførelse. Foruten visuell besiktigelse og oversendt beskrivelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

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

Det opplyses i skriv fra utførende håndverker at det er foretatt bytte av sluk noe som ofte fører til brutt brannskille. Bryting av brannskille er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

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

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 1 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til kant av nedsenket dusjnisje, samt høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på ca. 39 mm. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 26-31 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 26-31 mm. Avstand fra terskel til nedsenket dusjnisje er ca. 0,5 m.

TEK-10 § 13-20, preaksepterte ytelser: Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket, eller det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det opplyses i skriv fra utførende håndverker at det er benyttet påstrykningsmembran på vegger av type Ardex S 1-K. Gulvet, påstrykningsmembran type Ardex 8+9. Alle gjennomføringer er med Ardex mansjetter. Utførelse i henhold til BVN 34.101 og 34.706. Utførelsen av membran rundt sluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, speil m/lys, veggskap, skyvedørsfronter i speil, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 14 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate m/sprutplate over, enkel kompositt oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert

Tilstandsrapport

koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Noe bruksmerker i oppvaskkum, ellers normal bruksslitasje.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på vanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

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

Stoppekran er lokalisert i vannskap og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. 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.

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

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.

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.

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 134 liter plassert på bad/wc.

TG 1 Varme, generelt

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 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 gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid med samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget i sin helhet. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, Godt bygg AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Samsvarserklæringen omfatter:
Byttet bestykning i sikringsskap, montert underfordelingsskap på soverom for strøm til kjøkken, trukket om kurser i leilighet, opplegg og montering av strøm på bad.

Tilstandsrapport

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?
   Ja Det opplyses av eier at det er utført innvendig EL-sjekk av Infratek i 2017 med utbedringer. Det opplyses av eier at utbedring av avvik er rettet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

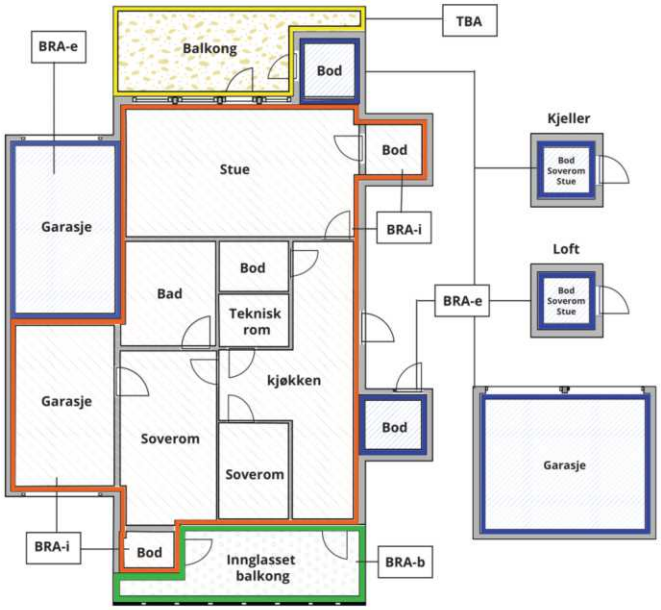
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		5		5	
3. etasje	76			76	
Kjellerbod		7		7	
SUM	**76**	**12**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
3. etasje	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, soverom, soverom, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Loftsbod på ca. 4,5 m², avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 76,3 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

Brannceller

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

Kommentar: Bad/wc er pusset opp i 2016 med bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille, eller arbeid i etasjeskille av betong mellom boenheter/brannceller er søknadspliktig til Plan - og bygningsetaten dersom konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at minimumskravet er overholdt. Kontroll i sakspapirer til Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann. Det er ikke mulig for takstmann å kontrollere om brannskille er brutt og det anbefales ytterligere undersøkelser.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger i boligen er listet opp under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Åse C. Tikkanen Jerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	2		41	7914.1 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 20 E

Hjemmelshaver
Åse C. Tikkanen Jerstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-1209 Grefsenseteren Boligsameie	86 / 7084	OBOS Eiendomsforvaltning AS på tlf. 22 86 59 99	975873315

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

4-roms, opprinnelig 3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje av 4 etasjer, loft og 2 stk. underetasjer. Leiligheten består av entré, bad/wc, 3 stk. soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten har tapet og malte veggoverflater, fliser, tepper og 1-stavs eikeparkett på gulv, Kvik kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

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

Leiligheten disponerer 1 loftsbod, 1 kjellerbod, skap i felles rom og bruk av felles sykkelbod. Gjesteparkering i tilknytning eiendommen, ellers gateparkering etter stedets regler.

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

Sameiet består av 71 seksjoner, ligger i bydel Nordre Aker og har adresse Grefsenkollveien 20 A - G. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83160966			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

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.
40251106

Selger 1 navn
Åse C Tikkanen Jerstad

Gateadresse
Grefsenkollveien 20E

Poststed	Postnr
OSLO	0490

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251106

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Modernisering av baderom inkl prosjektering, riving av gammelt bad og bygging av nytt bad med byggebransjens våtromsnorm som retningsveiledning.
Arbeid utført av	Godt Bygg AS

Filer

Våtromsdokumentasjon Dag Myhrene.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vegger er bygget opp i henhold til BVN 34201. Vegger er utført med rupanel på stenderverk, EXP-plater 12mm (WEDI) og påstrykningsmembran i våte soner. Fliser på alle overflater. EXP-plater 12,5 mm rett på betong der det ikke er treverk. Det etableres skjult rør-i-rør-system og nytt avløpssystem. WC anordnes på veggbraketter med skjult sisterne. Det legges nytt røropplegg fra samlekasse som monteres i baderommet, med drenering til dette rommet. Det er montert nytt sluk av type Unidrain. Det er valgt påstrykningsmembran på vegger av type Ardex S 1-K. Gulvet, påstrykningsmembran type Ardex 8+9. Alle gjennomføringer er med Ardex mansjetter. Utførelse i henhold til BVN 34.101 og 34.706.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reklamasjon på varmtvannsbereder. Byttet varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Mithassel ingeniør og rørlegger AS

Filer

Ny varmtvannsbereder 2021.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe er tettet igjen og ikke i bruk. For å etablere ildsted må det monteres pipevifte. Ingen kjente problemer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget er moderninsert i 2016.
Arbeid utført av	Godt Bygg AS

Filer

Document reference: 40251106

Våtromsdokumentasjon Dag Myhrene.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg i 2017. Avvik ble utbedret.

Filer

Varsel Om Vedtak 4124548-0-20170622152437 Hafslund.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks ved parkeringsplass i fellesgarasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endret fra 3 roms til 4 roms. Flyttet en vegg, og kjøkken og stue er nå en åpen løsning, og det er etablert soverom der det var kjøkken. Utført i 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 40251106

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er planlagt maling av balkonger og inngangsparti i 2026. Sameiet har foreløpige planer om total rehabilitering av fasader om ca 10 år; i 2035.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det har vært et tilfelle av skjeggkre i leiligheter i B-bygget i år, og som er behandlet av Anticimex. B-oppgangen er et annet bygg lengre ned på sameiets tomt.

Document reference: 40251106

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251106

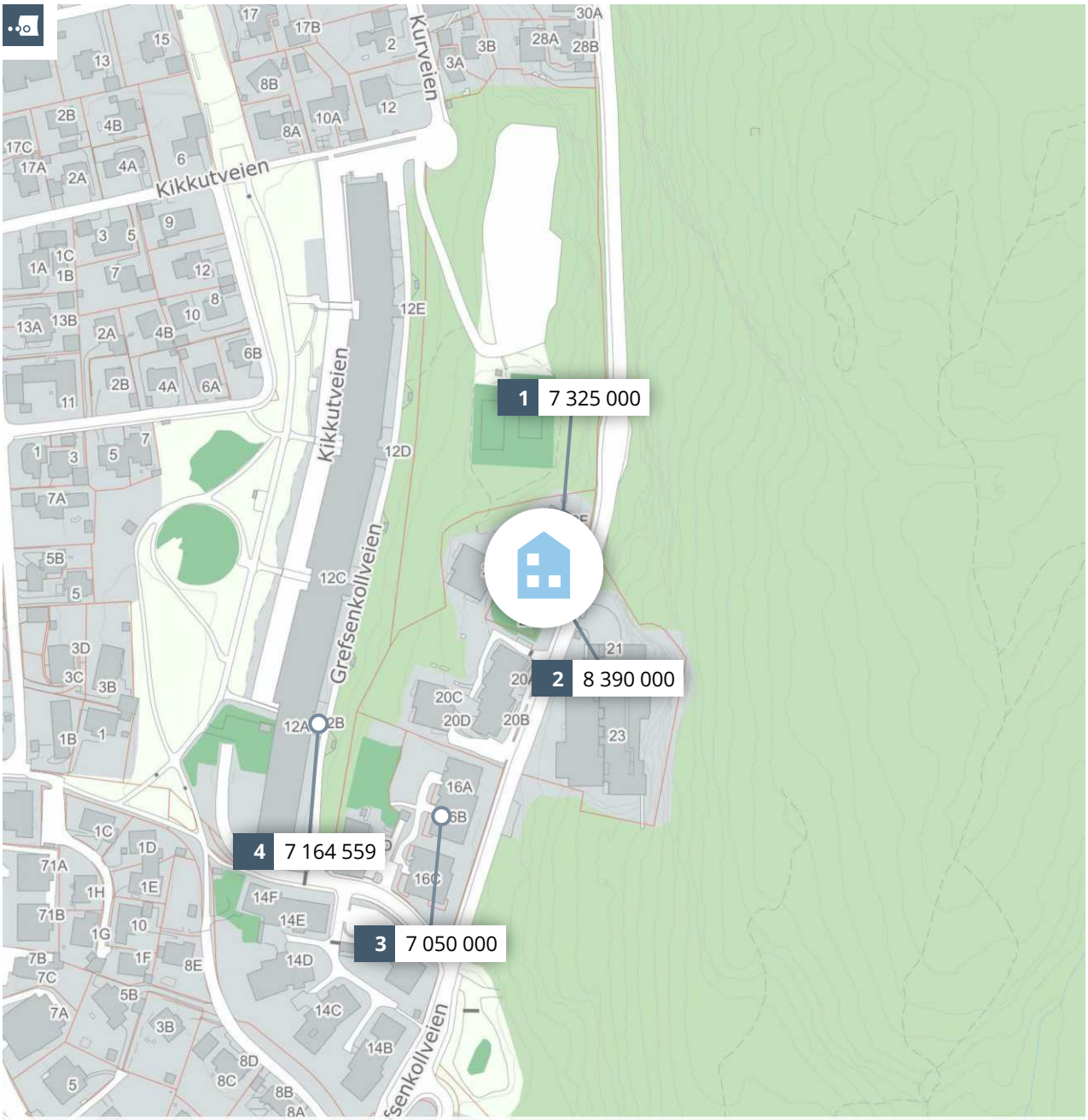
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Conny Tikkanen Jerstad	60943db44db2b4c5fd517 6875642e89980f0565f	30.09.2025 06:58:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251106

- 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 20 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 12.12.2025

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 20 E, 0490 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 75 BNR 2 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	98 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	4 931
Formue	4 893
Soverom	3
Etasje	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

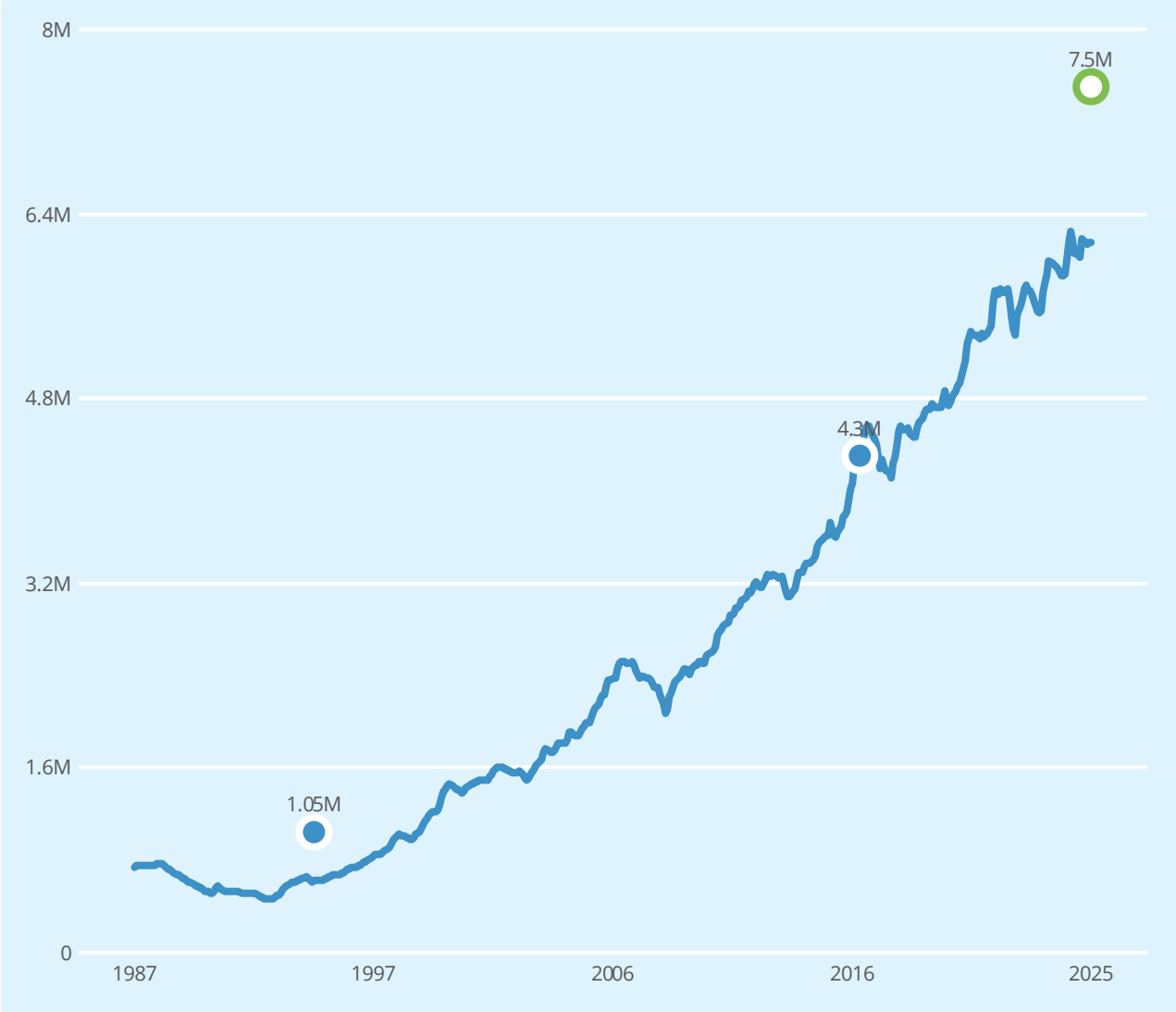
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenkollveien 20 F				01.08.2025	7 500 000	**7 325 000**	0	7 325 000	**92 722**
	79 m²	1985	2. etg	2 sov						
2	Grefsenkollveien 20 E				29.09.2025	8 000 000	**8 390 000**	0	8 390 000	**78 411**
	107 m²	1985	1. etg	2 sov						
3	Grefsenkollveien 16 B				23.01.2025	6 950 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**103 676**
	68 m²	2011	3. etg	2 sov						
4	Grefsenkollveien 12 B				18.08.2025	6 850 000	**6 900 000**	264 559	7 164 559	**77 038**
	93 m²	1972	1. etg	2 sov						

Leiligheten har åpne og luftige oppholdsrom med store panoramavinduer, nye vinduer fra 2023 og elegante listefrie detaljer. Det stilrene Kvik-kjøkkenet med inframe-løsning har integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Smartstyrte panelovner sørger for effektiv oppvarming, og det er mulighet for å etablerere ildsted.

Badet er oppusset i 2016, med fliser, varmekabler og vaskemaskin diskret plassert i skyvedørsgarderobe. Tre gode soverom med garderobeløsninger og lun atmosfære. Entréen har stor skyvedørsgarderobe, og boligen byr i tillegg på loftsbod, kjellerbod og matskap.

Rolig og attraktiv beliggenhet nær marka, og parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg følger med. En moderne og svært praktisk leilighet for hele familien.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2017		09.02.2017	-	5 379 387	-	5 379 387	2
21.06.2016		05.09.2016	3 990 000	4 300 000	0	4 300 000	
20.12.1994		20.12.1994	-	1 050 000	-	1 050 000	
17.08.1988		17.08.1988	-	1 140 000	-	1 140 000	3

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

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

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

10.4M
10.1M
9.8M
9 567 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

6.8M
6 743 000 Salgspris i snitt
6 717 000 Prisantydning i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

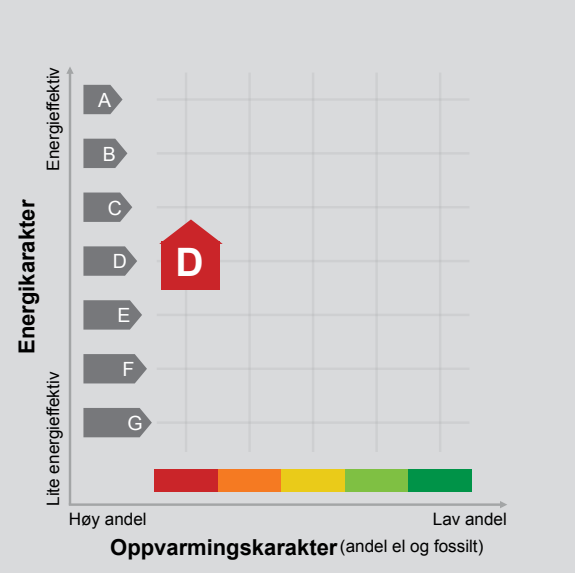
106 233 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

98 684 Grefsenkollveien 20 E
Totalpris 7 500 000

87 641 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 20E
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80941560
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-189252
Dato	12.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenkollveien 20E	80941560	H0301	41	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1985

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.8.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	51,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	118,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 124 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 124 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 905 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 219 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 124 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	90,5 %

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

Deres ref.: 40251106 . Vår ref.: 1209-1-041 Dato: 11.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grefsenseteren Boligsameie
Organisasjonsnr:	975873315
Seksjonseier:	Jerstad, Åse Conny Tikkanen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	041
Adresse:	Grefsenkollveien 20 E, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	75
Bnr.	2

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83160966.
- 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 følger med en garasjeplass til hver seksjon. Noen seksjonseiere har i tillegg kjøpt bruksrett til en ekstra garasjeplass. Det er administrasjonsgebyr for overføring av garasjeplass iht. gjeldende prisliste. Sameiet har 3 garasjeplasser til utleie, samt noen frysebokser. Disse følger ikke leiligheten ved salg. 4 seksjoner i sameie har vedlikeholdsplinkt vedr utvidet balkongrekke. Dette gjelder seksjon 15,20,22 og 48. Seksjon 1-7 - næringsseksjonene - er registrert med alle felleskostnader og ligningsverdier på seksjon 1. El-bil lading må sies opp ved salg og følger ikke seksjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 403,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 403,00	4 931,36 fra 01.01.2026

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:	748,-
Fradragsberettigede kostnader:	151,-

Annen formue:	4 893,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Guni Haukland pr. e-post: guni.haukland@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/Åse Conny Tikkanen Jerstad, e-post: grefsenseteren@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 1209

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 22:00 og lukker 11. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1209

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 18:00 , Sameiestua Grefsen Terrassehus, inngang C/D.

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.

Årsmøtet er et hybrid møte. Oppmøte kl: 18:00 i kl. 18:00, Grefsen Terrassehus Sameiestua inngang C/D.

Avstemmingen er digitalt fra kl: 22:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Elbil-lading/Infrastruktur
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Guni Haukland fra Obos er møteleder

Forslag til vedtak
Guni Haukland velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitne velges i det hybride møtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 1209 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.

Sak 6

Elbil-lading/Infrastruktur

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at styret skulle kartlegge strømtilgang og mulige løsninger for individuell fakturering av strømforbruk for elbillading i garasjen. Styret har nå gjennomført denne kartleggingen og legger frem følgende forslag:

1. Forslag til løsning:

- **Fysisk ladeinfrastruktur:** Sameiet finansierer og eier det fysiske anlegget. Infrastrukturen etableres for hele garasjen, og ladebokser bestilles individuelt av beboere når behovet oppstår.
  Alle ladebokser må være av samme type for å sikre lastbalansering. Eksisterende, ikke-kompatible bokser må byttes. Det må benyttes elektriker godkjent av sameiet.
- **Kostnader:** Ladeinfrastruktur vil koste estimert KR 300 000,- -350 000,- . Pris på installasjon av ladepunkt vil estimert koste 27 000-30 000 kr inkludert ladeboks, arbeide og dokumentasjon.
- **Finansiering:** Kostnaden på infrastruktur vil finansieres over felleskostnadene. Kostand knyttet til ladeboks faktureres eier direkte.
- **Strømstøtte fra Oslo Kommune:** Vi kan søke støtte fra Oslo kommune på etablering av ladeinfrastruktur. Støtten kan dekke inntil 30% av kostandene (kun på infrastruktur, ikke på selve ladeboksen)
- **Drift og fakturering av strømforbruk:** Sameiet konkurranseutsetter drift og fakturering for å sikre fleksibilitet og best mulig pris.
  Ingen bindingstid for driftsleverandør, slik at man kan bytte ved behov.
  Typisk ladeabonnement koster: 80–100 kr/mnd. + strømforbruk.
  Eksempel på tjenester inkludert i ladeabonnement: 24/7 ladehjelp, app med spotpriser, automatisk fakturering, og strømstøtte.

- **Fordeler og ulemper:** Relativt stor kostnad å etablere infrastrukturen. Vil mest sannsynlig generere støtte fra Oslo Kommune. Sameiet står fritt til å anbudsutsette drift og fakturering.

2. Alternativ løsning:

- **Leie av ladeinfrastruktur:** En ekstern leverandør installerer og drifter ladeinfrastrukturen.
- **Kostander**: Sameiet faktureres ca. 4700-5000 kr/mnd (tilsvarer ca 65 kr pr eierseksjon i mnd) Hver beboer betaler ca. 210–250 kr/mnd. i leie av ladeboks + 80–100 kr/mnd. i ladeabonnement + strømforbruk. Total kostnad ca. 355-415 pr mnd uten strøm. Faktisk strømforbruket kommer i tillegg.
- **Finansiering:** Månedlig kostnad som sameiet faktureres fordeles over felleskostnadene. Alle andre kostnader faktureres eier direkte.
- **Fordeler og ulemper:**
  Lav/ingen oppstartskostnader, ingen investering på infrastruktur. Ingen støtte fra Oslo kommune. Ingen mulighet for anbudskonkurranse eller bytte av leverandør etter avtale er inngått. Potensielle fremtidige prisøkninger kan ikke kontrolleres av sameiet.

Økt strømtilførsel til garasjen:

- Kartlegging viser at dagens kapasitet er tilstrekkelig forutsatt lastbalansering. Lastbalansering vil bidra til jevn fordeling av tilgjengelig strøm.
  Oppgradering av tilførsel kan vurderes senere dersom ladehastigheten blir for lav.
  Estimert kostnad for økt kapasitet (uten graving): 150.000–200.000 kr.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslag Nr 1; at sameiet eier ladeinfrastrukturen og inngår avtale med en ekstern driftsleverandør for fakturering og support. Dette sikrer lavere kostnader, bedre kontroll over prisutviklingen og mulighet til å bytte leverandør ved behov.

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

- For Elbil-lading/Infrastruktur
- Mot Elbil-lading/Infrastruktur

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

1. Sameiet eier ladeinfrastrukturen og inngår avtale med en ekstern driftsleverandør for fakturering og support når økonomien tillater det.

2. Ekstern leverandør installerer og drifter ladeinfrastrukturen. Igangsettes når økonomien tillater dette.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal.

Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets epost med dokumentasjon på utført arbeide. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektenes 5-2 nytt punkt til: Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets epost med dokumentasjon på utført arbeide. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bente Yndestad Bye
- Ole Torstein Ovrum

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

- Henry Ulverud
- Jorge Nannestad

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Eek-Johansen
- Jean-Pierre Minassian
- Må velges i møtet. Ingen foreslått

Vedlegg

1. 1209 Valgkomiteens innstlling.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Åse C. Tikkanen Jerstad	Grefsenkollveien 20 E
Styremedlemmer:	
Morten Engesland	Grefsenkollveien 20 C
Ole Torstein Ovrum	Grefsenkollveien 20 A
Ida Mari Sandhalla	Grefsenkollveien 20 C
Varamedlem:	
Bente J Yndestad Bye	Grefsenkollveien 20 B
Per Martin Larsen	Grefsenkollveien 20 C

Valgkomiteen

Bjørn Eek-Johansen	Grefsenkollveien 20 C
Jean-Pierre Minassian	Grefsenkollveien 20 E
Jorg Nannestad	Grefsenkollveien 20 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Grefsenseteren Boligsameie

Sameiet består av 77 seksjoner.

Grefsenseteren Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975873315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 72

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

Grefsenseteren Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er EY.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Inntekter

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling og økning av felleskostnader som ikke lå inne i budsjett, samt diverse refusjoner og tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte kostnader for vindusutskiftingen.

Styrehonoraret er høyere enn budsjettert og skyldes årsmøtevedtak i 2024 for ekstra honorar grunnet vindusutskiftingen.

Kr 54 312,02 er feilpostert under ordinær drift og vedlikehold – Opak - skulle vært bokført under konsulenthonorarer men dette endrer ikke resultatet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 448 496. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000,- til større vedlikehold som omfatter nødvendige arbeider. Viser til brev om kapitalinnkalling av 14.11.2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt inn 15 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenseteren Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25 og to kapitalinnkallinger. Jfr. brev av 14.11.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Styrets arbeide 2024

Styret har i 2024 avholdt 11 styremøter med varighet på ca 3 timer hver. I forbindelse med utbedringer av teglsteinsfasaden er det også avholdt 5 bygge møter. Styret har holdt 17 befaringer i sameiet. Dette var i forbindelse med radonmåling, vedlikehold og anbudsinnhenting på rørinspeksjon, skjøtsel og ventilasjon. Det ble holdt beboermøte i januar i forbindelse med avslutningen av vindusprosjektet.

Drift og vedlikehold:

Utbedringer Fasade: Oslo Murmester AS har gjennomført utbedringer av teglsteinsfasaden fra stillas på gavlvegger på A, B, C og E, samt andre vegger via lift der det har vært mulig. Det gjenstår fortsatt noen utbedringer som tas til våren.

Det vil gjennomføres årlige kontroller for å avdekke nye skader på teglsteinsfasadene, og utbedre etter behov.

Styret har engasjert OPAK som rådgiver i utbedringer av teglsteinsfasader og balkonger for å sikre gjennomføring av kun absolutte og nødvendige utbedringer for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.

(*OPAK er et norsk konsulentselskap som tilbyr rådgivning innen eiendom og bygg, spesielt tilstandsanalyser og vedlikeholdsplanlegging for borettslag og sameier.)

Beslag og nedløp: Under befaringene med OPAK er det avdekket behov for en del utbedringer på beslag og nedløp for å unngå at det kommer vann inn på teglsteinsfasaden og balkonger. Oslo Blikkenslager har utbedret deler av defekte nedløpsrør ved A, C og G. Samt utbedring av nedløp ved F. Arbeidene fortsetter til våren.

Det er byttet sprukket kumlokk på østsiden av C.

Rør, stammer og bunnledninger: Det ble gjennomført anbudsrunde før sommeren på rørinspeksjon for å kartlegge status på rør og levetid. Dette for å estimere med sikrere margin når det vil bli behov for å rehabilitere alt av røropplegg. Det ble sendt ut invitasjon til tre selskaper. Vi gjennomførte tre befaringer og vi fikk tilbud fra alle tre. Norva 24 ble valgte partner for avtalen.

Rørinspeksjonen var planlagt i september, men ble satt på vent til våren 2025 da det er behov for vedlikeholdsspyling først, før rørinspeksjonen kan gjennomføres. Vedlikeholdsspylingen er planlagt til 9-11 april, ref informasjon på Vibbo.

Vindusprosjektet: Vindusprosjektet ble avsluttet i februar 2024, men det har vært to reklamasjonssaker fra eiere i ettertid som har krevd oppfølging. Siste saken er enda ikke avsluttet. Reklamasjonssakene har krevd flere møter og befaringer.

Ventilasjon: Styret har besluttet å skifte alle vifter og styringsenheter i 2025, samt gjennomføre rens av kanaler. Vi har hatt anbudsrunde med tilbudsforespørsel til fire selskaper. Det har vært gjennomført tre befaringer og vi har mottatt tre tilbud. Avtale er signeres i mars. Gjennomføring av arbeider vil skje på høsten 2025.

Skjøtselsavtale: Styret har ønsket ny samarbeidspartner på skjøtselsavtalen da vi ikke har vært tilfredse med firmaet vi har hatt siste årene. Det ble sendt ut tilbudsforespørsel til seks firmaer. Det ble gjennomført fire befaringer og vi mottok to tilbud. Det er nå signert ny avtale med Gartnerhagen AS.

HMS

HMS runder: Styret har gjennomført to HMS-runder i sameiet, i januar og september. HMS håndbok og risikovurderingen er revidert.

Radonmålinger: Styret har gjennomført radonmålinger i alle oppganger. Det ble delt ut 2 stk radonbrikker til 50 leiligheter; i underetasjer og opp til 2 etasje. Resultatet var jevnt over veldig godt, med unntak av fire leiligheter som hadde for høye grenseverdier. Det ble gjennomført befaring sammen med Radonmannen hos disse fire eiere for å vurdere tiltak. Radonmannen mener årsak er på grunn av varierende/dårlig ventilering. Beboere har fått råd om lufting mm, og det gjennomføres nå nye målinger.

Lekeplass: Det er krav om årlig hovedkontroll av kompetent/godkjent person av lekeplasser i sameier. Styret har hentet inn priser fra to firmaer, og inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS. Det ble gjennomført første hovedkontroll i november. Vi fikk noen avvik, og disse er utbedret.

Forsikringer: Styret har hentet inn pristilbud på forsikringen i sameiet. Det ble sendt ut tilbudsforespørsel til to nye selskap i tillegg til Gjensidige som vi har avtale med. De to andre selskapene ønsket ikke å komme med tilbud, men vi fikk forbedret avtalen med Gjensidige.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp flere forsikringssaker som er meldt via sameiets forsikringsavtale.

Vaktmester: Avtalen med vaktmester er revidert og inneholder nye oppgaver i forbindelse med HMS.

Garasje og parkering:

El-lastesykkelparkeringer: Styret har utvidet plassene for parkering av el-lastesykler og MC fra fire til åtte plasser. Plassene må søkes om og tildeles for et år av gangen. Informasjon om dette finner du på Vibbo.

Garasjespyling: Det ble gjennomført garasjespyling i mai. Dette gjøres årlig for å ivareta dekket på gulvet best mulig (slites av salt mm)

Gjesteparkering: etablert elektronisk registrering for gjesteparkeringen.

Elbillading: Styret har gjennomført kartlegging av infrastruktur og løsning for el-bilading etter vedtak på årsmøte i 2024.

Dugnader: Det er gjennomført to felles dugnader i sameiet, henholdsvis en på våren og en på høsten. Det har også pågått dugnadsarbeide ved å hogge trær og fjerne kratt/småskog nede i skråningen mot Grefsen Terrassehus, samt langs veien og gjesteparkeringen.

Det er opprettet en Hagegruppe for beboere som ønsker å bidra med luking og stelling av planter i sameiet. Dette er et beboerinitiativ som vi håper vil fortsette. Du finner Hagegruppen under «grupper» på Vibbo.

Sykkelbod: Sykkelbod ute ved E er malt.

Låser: Det er byttet flere låser ved inngangsdører.

Vibbo: Vibbo er godt etablert som kommunikasjonsplattform i sameiet. Styret mottar de aller fleste henvendelser via Vibbo, hvilket gir god historikk og muligheter for å følge opp saker.

Sosialt:

Det ble tradisjon tro gjennomført Julegrantenning i sameiet. Etter gode innspill og oppslutning fra beboere ble det kjøpt inn belysning til den store grana ved E, i stedet for å kjøpe eget juletre som har pleid å stå ved lekeplassen.

Fremtidige planer:

Belysning garasje: Belysningen i garasjen har nådd sin levealder. Styret har gjennomført anbudsrunde med tilbudsforespørsel til tre selskaper. 3 tilbud er mottatt. Avtale er inngått med Tallberg Elektro og lampene byttes i uke 11-13.

Rørspyling og rørinspeksjon: Det gjennomføres vedlikeholdsspyling av rør i april, som etterfølges av den planlagte rørinspeksjonen.

Ventilasjon: Alle vifter og styringsenheter vil byttes. Gjennomføring av arbeider vil skje på høsten 2025. I samme prosess vil det gjennomføres rens av kanaler inn til alle leiligheter, samt en innregulering/justering etter alt er gjennomført.

Utbedring fasade: Ferdigstille utbedringen av teglsteinsfasaden for i år. I årene fremover vil det gås en runde hver vår for å se etter frostspreng og løse steiner, og utbedre disse løpende.

Utbedre teglsteinsbalkonger: Det er satt i gang anbudsrunde på utbedring av teglsteinsbalkongene. Det vil gjennomføres kun absolutte og nødvendige utbedringer for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på eksisterende konstruksjoner.

Elbil lading: Eventuell utbedring av infrastruktur av lading av elbiler er avhengig av vedtak på årsmøtet 2025.

Elektriske installasjoner på tak: Det er avdekket at de elektriske installasjonene knyttet til pipevifter ikke er gjort forskriftsmessig. Dette vil utbedres i løpet av sommerhalvåret.

Trekonstruksjoner: Det er en god del av trekonstruksjonene i sameiet som trenger vedlikehold. Det være seg utvendige rekkverk, trapper og lekeapparat. Noe treverk må byttes ut, og alt må males. Det planlegges å gjøre dette på dugnad, løpende gjennom sommersesongen.

Limtrebalkonger: Maling av limtrebalkonger er planlagt til å gjennomføres i 2026. Styret vil i år gjennomføre anbudsrunde for å finne samarbeidspartner.

TV/Internett: Styret ser på alternative løsninger på bredbånd og TV for bedre pris og produkt.

Diverse: Vi vil få montert smekklåser på alle sykkelboder. Det vil etableres utekontakter for tilstrekkelig strøm til oppgaver som krever høytrykksspyling o.l. Porten ved A vil utbedres på våren når vi starter opp med arbeidene på fasaden igjen.

Dugnad: Det vil gjennomføres to felles dugnader i år; en før sommeren og en til høsten. I tillegg til løpende dugnad på trekonstruksjoner vil vi også ha en løpende dugnad for å rydde resten av skråningen, med å hogge trær og fjerne kratt/småskog, ned mot Grefsen Terrassehus og tennisbanen. Styret håper at beboere støtter opp og bidrar til disse dugnadene.

40 års jubileum: i 2025 fyller Grefsenseteren Boligsameie 40 år. Dette vil vi feire med en hyggelig og inkluderende fest. Jubileumskomiteen er beboerstyrt, og det kommer informasjon på Vibbo så snart dato er satt.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Grefsenseteren Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenseteren Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: WQSQT-MJPK6-XO9HN-V1W4H-O5FI4-Y1UT8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WQSQT-MJPK6-XO9HN-V1W4H-O5FI4-Y1UT8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 977 436	3 515 784	3 780 000	7 493 000
Ladeinntekter EL-bil		1 800	10 150	0	0
Andre inntekter	3	178 086	245	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 157 322**	**3 526 179**	**3 780 000**	**7 493 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 133	-13 395	-14 000	-14 805
Styrehonorar	5	-178 250	-95 000	-99 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-7 699	-8 000	-8 600
Forretningsførerhonorar		-171 640	-163 000	-172 780	-181 000
Konsulenthonorar	7	-414 207	-311 943	-250 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 247 626	-1 898 402	-617 000	-3 707 200
Forsikringer		-468 381	-427 667	-470 816	-486 308
Kommunale avgifter	9	-988 251	-839 822	-984 267	-1 106 434
Energi/fyring		-207 386	-225 627	-200 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 381	-413 171	-433 869	-451 000
Andre driftskostnader	10	-439 672	-500 578	-417 560	-581 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 582 174**	**-4 896 304**	**-3 667 292**	**-6 901 347**
DRIFTSRESULTAT		**-424 853**	**-1 370 125**	**112 708**	**591 653**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 627	134 263	43 500	44 000
Finanskostnader	12	-12 431	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**49 196**	**134 263**	**43 500**	**44 000**
ÅRSRESULTAT		**-375 657**	**-1 235 862**	**156 208**	**635 653**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-375 657	-1 235 862		

Transaksjon 09222115557542043966 Signert ÅCTJ, OTO, IMS, ME

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**250 000**	**250 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	287
Forskuddsbetalte kostnader		444 646	543 059
Driftskonto OBOS-banken		210 591	98 977
Sparekonto OBOS-banken		1 015 418	674 333
SUM OMLØPSMIDLER		**1 670 689**	**1 316 655**
SUM EIENDELER		**1 920 689**	**1 566 655**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		698 497	1 074 154
SUM EGENKAPITAL		**698 497**	**1 074 154**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		254 748	101 847
Leverandørgjeld		967 445	390 655
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 222 193**	**492 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 920 689**	**1 566 655**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. mars 2025
Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Åse Conny Tikkanen Jerstad Ole Torstein Ovrum Ida Mari Sandhalla

Morten Engesland

Transaksjon 09222115557542043966 Signert ÅCTJ, OTO, IMS, ME

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 625 740
Kapitalinnkalling	1 199 996
Elbil	143 100
Bodleie	5 400
Fryseboks	1 800
Utfakturert el-bil	1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 977 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturering advokatutgifter	12 920
Vidrefakturering bytte av vindu og elektrisk arbeide	67 828
Tilskudd Enova	82 500
Erstatning Gjensidige	4 838
Tilbakebetalt egenandel	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**178 086**

Transaksjon 09222115557542043966 Signert ÅCTJ, OTO, IMS, ME

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 133
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 133**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 178 250.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 399
Obos Prosjekt AS	-394 808
SUM KONSULENTHONORAR	**-414 207**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Palmgren AS	-1 070 744
Oslo Murmester	-1 436 682
Tilskudd klimaetaten	736 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 770 926**
Drift/vedlikehold bygninger	-272 001
Drift/vedlikehold VVS	-22 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 963
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 462
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 792
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 247 626**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-670 654
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-988 251**

Transaksjon 09222115557542043966 Signert ÅCTJ, OTO, IMS, ME

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-172 955
Renhold ved firmaer	-233 853
Andre fremmede tjenester	-19 781
Trykksaker	-1 130
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-475
Porto	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 293
Velferdskostnader	-2 685
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-439 672**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	47
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 506
SUM FINANSINNTEKTER	**61 627**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-84
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 347
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 431**

Transaksjon 09222115557542043966 Signert ÅCTJ, OTO, IMS, ME

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styrets leder Åse Jerstad, ikke på valg.
Adresse: Grefsenkollveien 20E.
E-postadresse: ase.jerstad@gmail.com

B. Styremedlem, ikke på valg:

Morten Engesland
Adresse: Grefsenkollveien 20 C.
E-postadresse: morten_e@mailboks.org

Som styremedlemmer for 2 år
foreslås:
Ole Torstein Ovrum
Adresse: Grefsenkollveien 20 A.
E-postadresse: otovrum@online.no

Bente Yndestad Bye
Adresse: Grefsenkollveien 20 B.
E-postadresse: ben-jb@online.no

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:
Jorg Nannestad
Adresse: Grefsenkollveien 20 A.
E-postadresse: jorg@nannestad.org

Som varamedlem for 1 år forslås:
Henry Ulverud
Adresse: Grefsenkollveien 20 E.
E-postadresse: henrulv@online.no

D. Som valgkomité foreslås:
Jean-Pierre Minassian
Adresse: Grefsenkollveien 20 E.
E-postadresse: jp_minassian@hotmail.com

Bjørn Eek-Johansen
Adresse: Grefsenkollveien 20 C.
E-postadresse: b-eek-jo@online.no

Dato
10. mars 2025

For valgkomiteen i Grefsenseteren Boligsameie:
Jean-Pierre Minassian Bjørn Eek-Johansen
Jorg Nannestad

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 1209 **Selskapsnavn:** GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Guni Haukland velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitne velges i det hybride møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Elbil-lading/Infrastruktur

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

☐ For elbil-lading/infrastruktur

☐ Mot elbil-lading/infrastruktur

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

☐ Sameiet eier ladeinfrastrukturen og inngår avtale med en ekstern driftsleverandør for fakturering og support når økonomien tillater det.

☐ Ekstern leverandør installerer og drifter ladeinfrastrukturen. Igangsettes når økonomien tillater dette.

Sak 7 Endring av vedtekter

Endring av vedtektenes 5-2 nytt punkt til: Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets epost med dokumentasjon på utført arbeide. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bente Yndestad Bye

☐ Ole Torstein Ovrum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henry Ulverud

☐ Jorge Nannestad

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn Eek-Johansen

☐ Jean-Pierre Minassian

☐ Må velges i møtet. Ingen foreslått

**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 GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975873315
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 22:00 til 11. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 8. april 2025, Sameiestua Grefsen Terrassehus, inngang C/D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Guni Haukland fra Obos er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Guni Haukland velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Adrian Alexander Moripen velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Elbil-lading/Infrastruktur

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at styret skulle kartlegge strømtilgang og mulige løsninger for individuell fakturering av strømforbruk for elbillading i garasjen. Styret har nå gjennomført denne kartleggingen og legger frem følgende forslag:

1. Forslag til løsning:

- **Fysisk ladeinfrastruktur:** Sameiet finansierer og eier det fysiske anlegget. Infrastrukturen etableres for hele garasjen, og ladebokser bestilles individuelt av beboere når behovet oppstår.
  Alle ladebokser må være av samme type for å sikre lastbalansering. Eksisterende, ikke-kompatible bokser må byttes. Det må benyttes elektriker godkjent av sameiet.
- **Kostnader:** Ladeinfrastruktur vil koste estimert KR 300 000,- -350 000,- . Pris på installasjon av ladepunkt vil estimert koste 27 000-30 000 kr inkludert ladeboks, arbeide og dokumentasjon.
- **Finansiering:** Kostnaden på infrastruktur vil finansieres over felleskostnadene. Kostand knyttet til ladeboks faktureres eier direkte.
- **Strømstøtte fra Oslo Kommune:** Vi kan søke støtte fra Oslo kommune på etablering av ladeinfrastruktur. Støtten kan dekke inntil 30% av kostandene (kun på infrastruktur, ikke på selve ladeboksen)

- **Drift og fakturering av strømforbruk:** Sameiet konkurranseutsetter drift og fakturering for å sikre fleksibilitet og best mulig pris.
  Ingen bindingstid for driftsleverandør, slik at man kan bytte ved behov.
  Typisk ladeabonnement koster: 80–100 kr/mnd. + strømforbruk.
  Eksempel på tjenester inkludert i ladeabonnement: 24/7 ladehjelp, app med spotpriser, automatisk fakturering, og strømstøtte.

- **Fordeler og ulemper:** Relativt stor kostnad å etablere infrastrukturen. Vil mest sannsynlig generere støtte fra Oslo Kommune. Sameiet står fritt til å anbudsutsette drift og fakturering.

2. Alternativ løsning:

- **Leie av ladeinfrastruktur:** En ekstern leverandør installerer og drifter ladeinfrastrukturen.
- **Kostander**: Sameiet faktureres ca. 4700-5000 kr/mnd (tilsvarer ca 65 kr pr eierseksjon i mnd) Hver beboer betaler ca. 210–250 kr/mnd. i leie av ladeboks + 80–100 kr/mnd. i ladeabonnement + strømforbruk. Total kostnad ca. 355-415 pr mnd uten strøm. Faktisk strømforbruket kommer i tillegg.
- **Finansiering:** Månedlig kostnad som sameiet faktureres fordeles over felleskostnadene. Alle andre kostnader faktureres eier direkte.
- **Fordeler og ulemper:**
  Lav/ingen oppstartskostnader, ingen investering på infrastruktur. Ingen støtte fra Oslo kommune. Ingen mulighet for anbudskonkurranse eller bytte av leverandør etter avtale er inngått. Potensielle fremtidige prisøkninger kan ikke kontrolleres av sameiet.

Økt strømtilførsel til garasjen:

- Kartlegging viser at dagens kapasitet er tilstrekkelig forutsatt lastbalansering. Lastbalansering vil bidra til jevn fordeling av tilgjengelig strøm.
  Oppgradering av tilførsel kan vurderes senere dersom ladehastigheten blir for lav.
  Estimert kostnad for økt kapasitet (uten graving): 150.000–200.000 kr.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslag Nr 1; at sameiet eier ladeinfrastrukturen og inngår avtale med en ekstern driftsleverandør for fakturering og support. Dette sikrer lavere kostnader, bedre kontroll over prisutviklingen og mulighet til å bytte leverandør ved behov.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **27**
Antall stemmer mot saken: **22**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet eier ladeinfrastrukturen og inngår avtale med en ekstern driftsleverandør for fakturering og support når økonomien tillater det.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ekstern leverandør installerer og drifter ladeinfrastrukturen. Igangsettes når økonomien tillater dette.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **37**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter

Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal.

Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets epost med dokumentasjon på utført arbeide. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

Forslag til vedtak:
Endring av vedtektenes 5-2 nytt punkt til: Sameiet er pliktige til å inneha kopier av sluttkontroll og samsvarserklæringer på private elektriske installasjoner i fellesareal. Seksjonseier må søke styret, og det skal gjøres styrevedtak, før det kan utføres arbeider på private elektriske installasjoner eller oppsett av nye på fellesarealer slik som pipevifter, garasje og oppganger. Det skal kun benyttes elektriker godkjent av styret, og godkjent elektriker skal sende kopi til styrets epost med dokumentasjon på utført arbeide. Konsekvens av mislighold iht. vedtektenes § 7-1.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bente Yndestad Bye (45 stemmer)
Ole Torstein Ovrum (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Yndestad Bye
Ole Torstein Ovrum

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jorge Nannestad (46 stemmer)
Henry Ulverud (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jorge Nannestad
Henry Ulverud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Eek-Johansen (45 stemmer)
Jean-Pierre Minassian (46 stemmer)
Ida Mari Sandhalla (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eek-Johansen
Jean-Pierre Minassian
Ida Mari Sandhalla

Oslo, 10. april 2025

Guni Haukland
Møteleder

Adrian Alexander Moripen
Protokollvitne

Etter valget i årsmøtet består styret av:		Adresse	Valgperiode
Styrets leder:	Åse Conny Tikkanen Jerstad	Grefsenkollveien 20 E	2024-2026
Styremedlem:	Bente J. Yndestad Bye	Grefsenkollveien 20 B	2025-2027
	Ole Torstein Ovrum	Grefsenkollveien 20 A	2025-2027
	Morten Engesland	Grefsenkollveien 20 C	2024-2026
Varamedlem:	Jorge Nannestad	Grefsenkollveien 20 A	2025-2027
	Henry Ulverud	Grefsenkollveien 20 E	2025-2027
Valgkomite:	Jean-Pierre Minassian	Grefsenkollveien 20 E	2025-2026
	Bjørn Eek-Johansen	Grefsenkollveien 20 C	2025-2026
	Ida Mari Sandhalla	Grefsenkollveien 20 C	2025-2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544207278

Dokument

1209 Protokoll fra årsmøtet
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-14 12:27:48 CEST (+0200) av Guni Haukland (GH1)
Ferdigstilt den 2025-04-14 12:31:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Guni Haukland (GH1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
guni.haukland@obos.no
+4797090416

Underskriverne

Guni Haukland (GH2)
guni.haukland@obos.no
+4797090416
Signert 2025-04-14 12:28:29 CEST (+0200)

Adrian Alexander Moripen (AAM)
+4798478475
Signert 2025-04-14 12:31:55 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



V E D T E K T E R

for

Grefsenseteren Boligsameie, org. nr. 975 873 315

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 08.11.1985
Revidert i sameiermøte den 4. mars 1999
Tillegg i § 3-1 (4) (tidligere vedtekter § 2), vedtatt i sameiermøte 13. mars 2006
Tillegg i § 3-4 (tidligere vedtekter § 2) vedtatt i sameiermøte 21. mars 2013
Tillegg i § 3-1 (10) (tidligere vedtekter § 2) vedtatt 5. april 2017

Revidert iht. ny Eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 med i kraftredelse 01.01.2018.
Endring av 6-2 i årsmøte 5. april 2018
Endret i årsmøte 3. mai 2021 med endringer av Eierseksjonsloven av 10. april 2019 med i kraftredelse 1. januar 2020
Endret i ekstraordinært årsmøte 11.10.2021 – tillegg i § 5.1 (5) og 5.2.(5)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grefsenseteren Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. november 1985

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Salg av seksjon skal meldes til styret for registrering.
Erverver av seksjon og leietaker til bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (4).

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(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) Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

(3) Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

(4) Alle seksjonseiere har bruksrett til en garasjeplass i Grefsentoppen Boligsameie. Denne retten faller bort 30 år etter at lov av 16. juni nr. 65 trådte i kraft.

Garasjeanlegget er kameraovervåket.

Seksjonseiere som har kjøpt midlertidig bruksrett til ekstra garasjeplass kan ikke selge denne bruksretten til andre enn seksjonseiere i eller til sameiet Grefsenseteren Boligsameie, gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.
Ved salg av midlertidig bruksrett skal melding om overdragelse sendes til styret og til forretningsfører for registrering. Oversikt over eiere av ekstra garasjeplass vedlegges vedtektene. Ved overdragelse endres listen av styret uten årsmøtets godkjenning.

Utleie av midlertidig bruksrett til garasjeplass kan bare skje til seksjonseiere i Grefsenseteren BS eller Grefsentoppen BS.

(5) 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.

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

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

(8) 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(9) 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.

(10) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

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

(12) Felling av større trær skal på forhånd skriftlig forelegges berørte beboere.

(13) A. Mindre meldepliktige arbeider.
Sameiere som vil igangsette mindre meldepliktige arbeider (jfr. bygningsloven) skal sende nabovarsel til samtlige sameiere. I nabovarselet skal det angis en svarfrist på 2 uker.
Deretter skal saken med eventuelle uttalelser fra sameiere (naboprotester) forelegges styret.
Styret skal vedlegge sine eventuelle merknader til byggemelders søknad til Plan- og bygningsetaten. Styret skal innhente sakkyndig bistand fra arkitekt eller lignende

Byggemelder skal dekke utgifter i denne forbindelse.

(14) B. Vesentlige arbeider
Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, tillates ikke gjennomført.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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.

4 Ladepunkt for el-bil 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.

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

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Seksjon 28 overtar vedlikeholdsplikten for utbygd takterrasse og er ansvarlig for alt vedlikehold av innvendige flater av takterrassen. Herunder også skader som kan skyldes utbyggingen på fellesareal og andre seksjoner

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk. Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

(12) 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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Seksjon 28 overtar vedlikeholdsplikten for utbygd takterrasse , jfr. 5-1 (5)

(6) 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.

(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 av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet forfaller forskuddsvis **hver måned.**

(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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 tjenestetiden 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.

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) To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

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 minst ti prosent av stemmene, 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
- 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. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie 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.

TILLEGG TIL VEDTEKTENES § 3-1 (4)

MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS

Plassnr	Seksjnr.	Eier
4	9	Erik Eken og Cathrine Falk
6	61	Henrik Myhr Nielsen og Ida M. Sandhalla
12	70	Odd Reidar Bjørnstad
35	34	Egil Seem
60	59	Bjørn Eek-Johansen
62	60	Fabian G. Eggum og Lene Skrettingland
67	64	Morten Engelsland og Brit Klæboe
72	76	Anders Høfft Bjørnstad
75	73	Lars Kristian Rudsrud
84	38	Gunnar K. Halvorsen
86	67	Jan Torbjørn Tangen

Sist endret i årsmøte 11. april 2022.

HUSORDENSREGLER FOR GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø i sameiet.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Kjøretøy og parkering
Det vises til gjeldene skilting om parkering inne på sameiets område. Kjøretøy knyttet til aktiv serviceoppdrag, av/pålessing, flyttebiler osv. kan om nødvendig hensettes for kortere tid inne på området. Det oppfordres til at egen p-plass i garasjen benyttes ved ordinær parkering. Gjester skal henvises til oppmerket p-plass forbehold gjesteparkering (ikke beboere). Husk synlig gjesteparkeringskort.
Klager på eventuell parkeringsbot må rettes til innleid parkeringsselskap.

Der det er port inn til området så skal denne holdes lukket.

Vær oppmerksom på at renovasjonsbilen må ha tilgang til avfallsdunkene ved oppgang A hele døgnet. Om det parkeres foran porten eller ved avfallsdunkene så avstår renovasjonsetaten å hente avfallet.

All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet

Garasjeplasser skal holdes ryddige og rene. Det kun lov å oppbevare gjenstander som naturlig tilhører bilholdet. Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
Det vil normalt være hoved renhold i garasjen en gang i året, og da må gulvarealene være tømt for gjenstander. Hoved renhold varsles i god tid.

5. Avfallshåndtering
Avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommune sine retningslinjer
www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

Husholdningsavfall må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det er ikke anledning til å plassere husholdningsavfall i fellesarealer f.eks. utenfor leilighetsdøren i trappeoppgangen.

Dette av hensyn til brannvern og ikke minst hensynet til trivsel og miljø for øvrige beboere og gjester.

Avfall som ikke kan kastes i sameiets avfallsdunker må bringes til egnet sted av den enkelte beboer. I denne sammenheng vises det til returpunkt for metall og glass ved busstoppen i Akebakken. Øvrig avfall/spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon. Det er ikke anledning til å sette avfall utenfor avfallsdunkene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyret skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av dyret må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes umiddelbart.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høy musikk i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboere i et stort omfang.
Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller propangrill.

Støy knyttet til oppussing/vedlikehold
Med støy i denne sammenheng menes pigging, borring, banking, sliping og annen tilsvarende aktivitet som medfører høy lyd. Husk at f,eks borring i vegger og tak høres svært godt, også i nabooppgangen.

Ved behov for støyende arbeider så skal dette utføres mellom kl. 08.00 – 17.00 på hverdager og kl. 09.00 – 15.00 på lørdager.
På søndager og helligdager (hele dagen), samt påske-, pinse- og julaften etter er det ikke anledning til støyende arbeider (helligdagsfred)

Det oppfordres generelt til nabovarsel via Vibbo og/eller oppslag i oppgangen i god tid (minimum en uke), ved planlagte støyende arbeider.

10. Av hensyn til trappevask, brannhensyn og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler og sportsutstyr o.l. plasseres i bodene.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

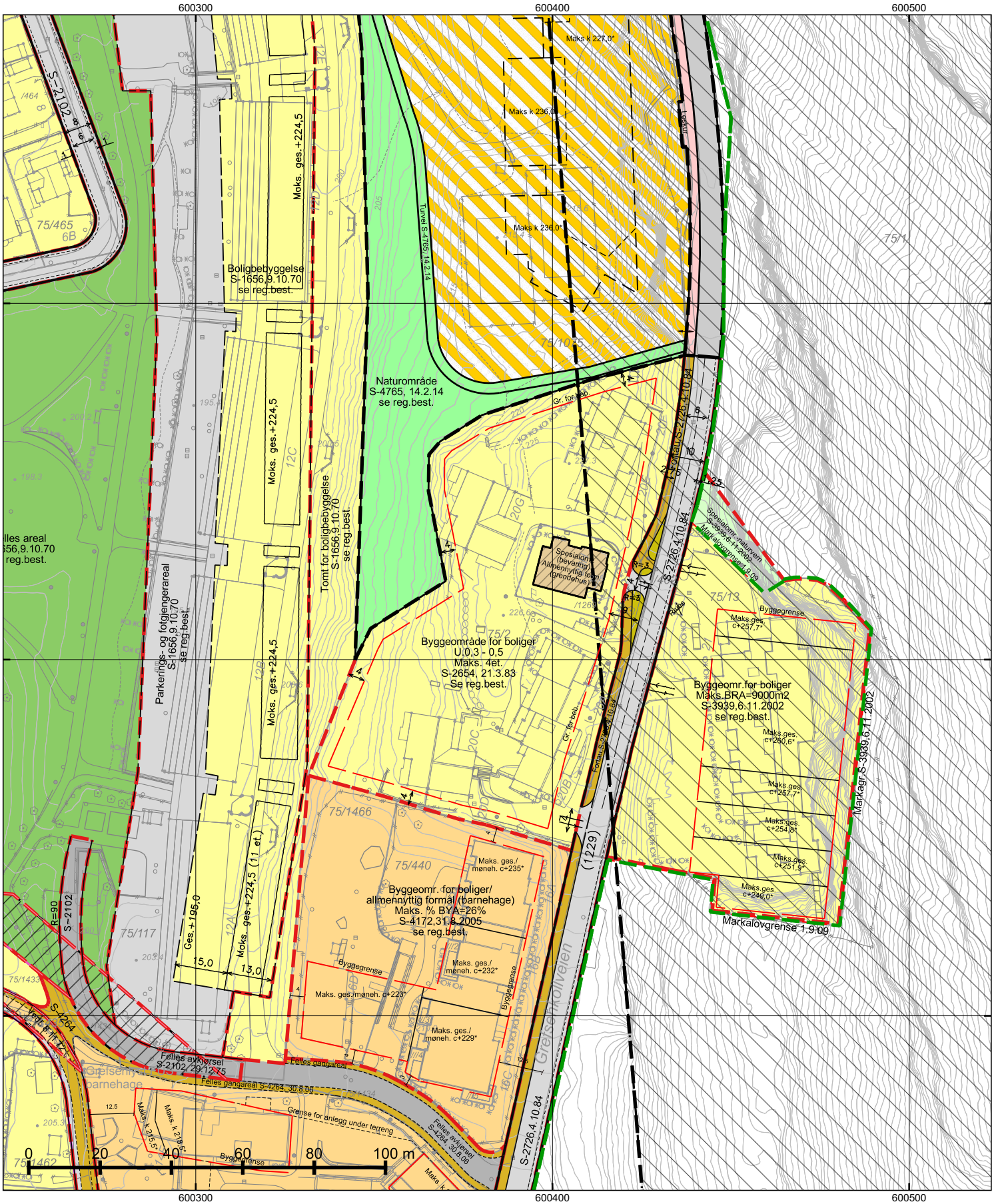
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149652/ 86522230
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/2

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: 11.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

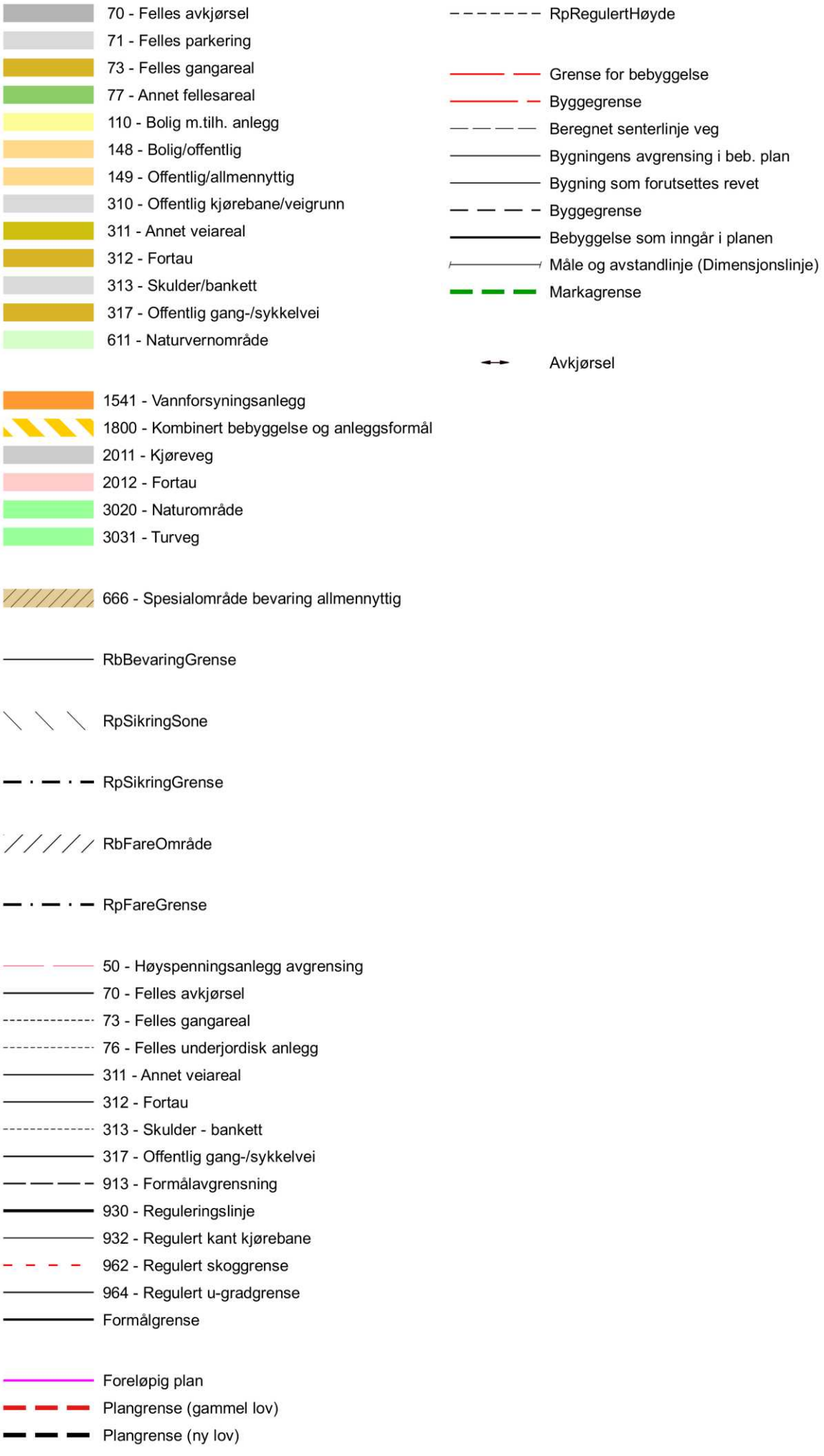
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

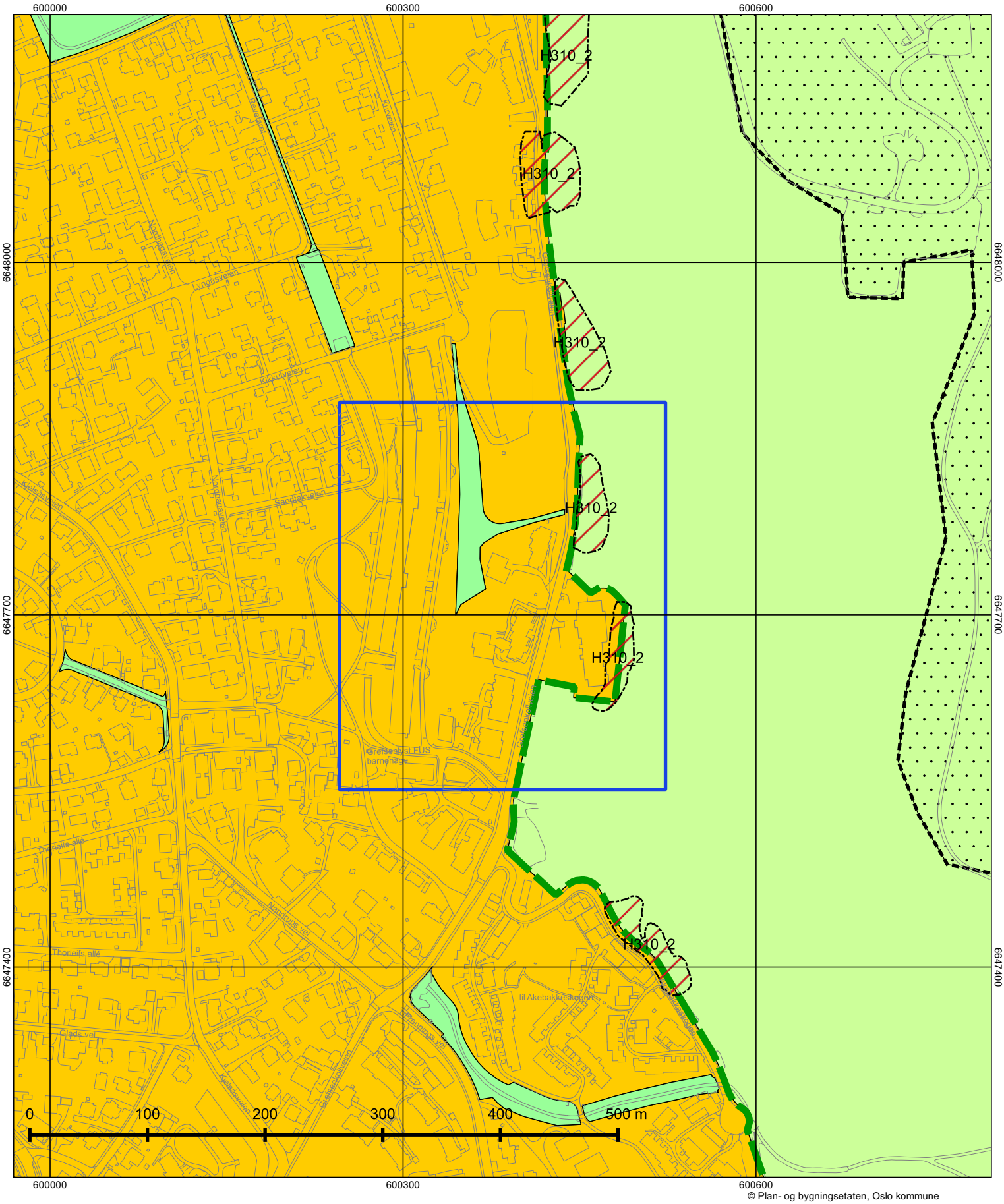
PlottID/Best.nr: 149652/ 86522230
Adresse: Grefsenkollveien 20
Gnr/Bnr: 75/2
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149652/86522230
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2654

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 bnr. 2 + 13, Grefsenkollveien 20, Grefsenseter, som reguleres til bygge- område for boliger, felles areal - parkering og spesialområde - bevaring/almennyttig formål (grendehus).

Vedtaksdato: 21.03.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302114
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 TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 75 BNR 2 + 13,
"GREFSENSETEREN", OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål: Byggeområde for boliger med maks U = 0,3 - 0,5 med tilhørende parkeringsareal og spesialområde (bevaring) allmennyttig formål (grendehus).

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor inntegnet grense for bebyggelse, og oppføres i maks 4 etasjer. Der eksisterende terreng etter bygningsrådets skjønn gir mulighet for underetasjer, tillates dette.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan samt en plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo). Nøyaktig plassering av avkjørsler fra Grefsenkollveien skal fastsettes i bebyggelsesplan.

§ 4. Garasjer, lekeplasser og gangveier skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis. Det skal innpasses minst 1,2 bilplass pr leilighet og dessuten nødvendig parkering for grendehuset.

§ 5. Modernisering av bygningen "Grefsenseteren" skal skje i samråd med byantikvaren, hvis uttalelse skal følge søknad om byggetillatelse.

§ 6. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart, blant annet ved effektive sikringstiltak i byggetiden.

§ 7. Det tillates ikke satt opp gjerde som stenger adkomsten til de geologiske forekomstene i "Steinbruddet".

§ 8. I byggeområde for garasje ("Steinbruddet"), tillates ikke noen form for parkering eller utelagring mellom grense for bebyggelse og reguleringsgrense.

§ 9. Bebyggelsen skal ha følgende fordeling av leiligheter:
Ca 20% 2-roms leiligheter, ca 35% 3-roms, ca 40% 4-roms og ca 5% 5-roms leiligheter.

Oslo

S-2726

Reguleringsplan for del av Grefsenkollveien (vei 1229).

S-2726 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1984

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198402429

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
GREFSENKOLLVEIEN 20E

Dato: 11.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522230
8855206

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 2

Vi viser til bestilling av 20251111 for GREFSENKOLLVEIEN 20E.

GNR. 75 BNR. 2

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1875.

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

7897 m²

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

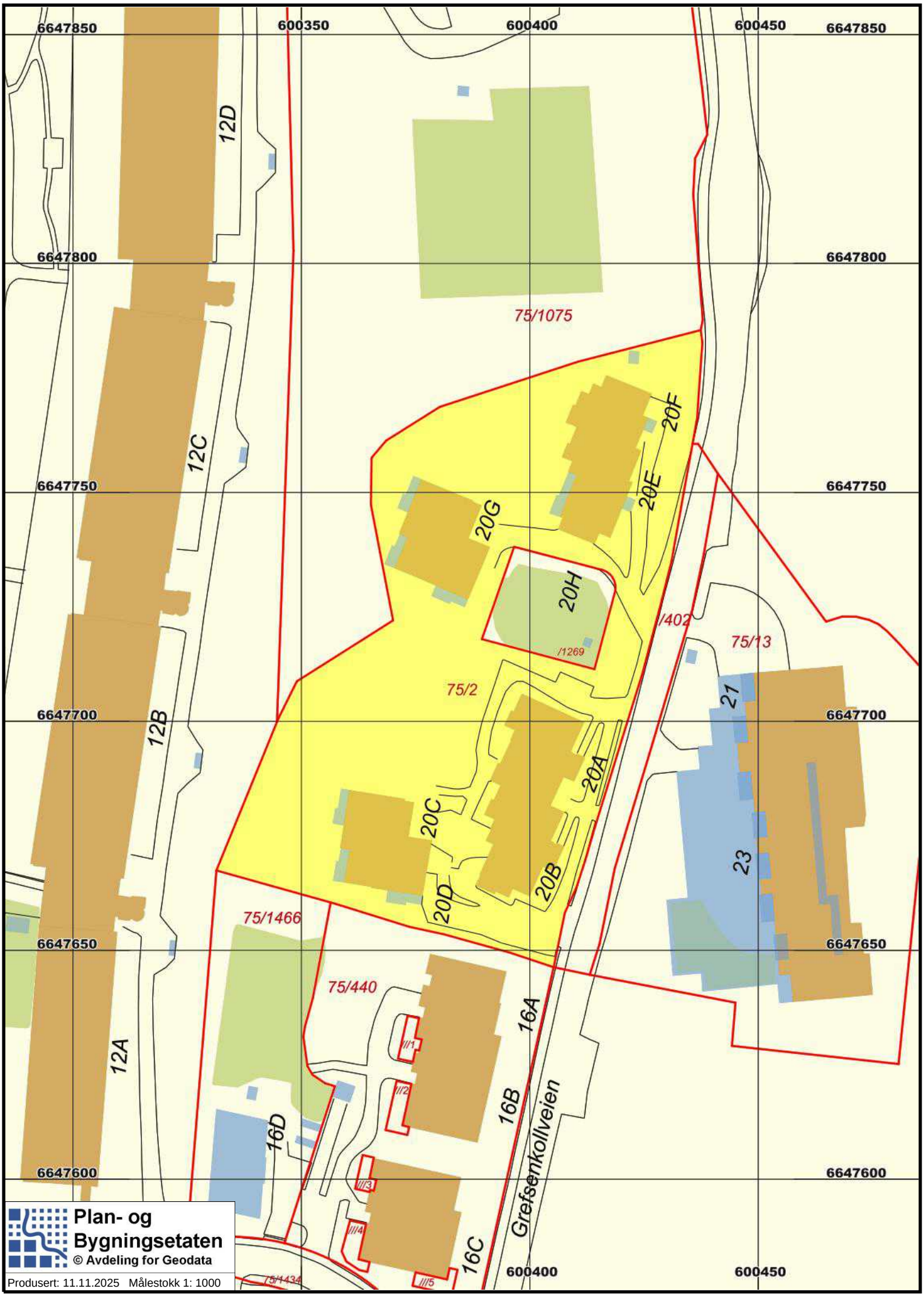
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6647850
600350
600400
600450
6647850
6647800
6647800
6647750
6647750
6647700
6647700
6647650
6647650
6647600
6647600
600400
600450
12D
12C
12B
12A
75/1075
20F
20E
20G
20H
/1269
/402
75/13
75/2
21
20A
20C
20B
20D
23
75/1466
75/440
16A
16B
16C
16D
Grefsenkollveien
///1
///2
///3
///4
///5
/5/1434
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.11.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

HARO/bs

Oslo, den
10.februar 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.2, Grefsenkollveien 20 blokk 2

Journalnr. 83/1418

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
8.2.88

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Sameiet Grefsenkollveien 20 v/Tyrhaug, Grefsenkollvn.20 C, 0490 OSLO 4

Byggemelder
Ark.ene G.D.Advocaat og T.Ramberg, Kongensgt.6, Oslo 1

Ansvarshavende
Avd.ing.Oddmund Aalberg, c/o Astrup og Aubert A/S,
Postboks 6056 Etterstad, 0601 OSLO 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

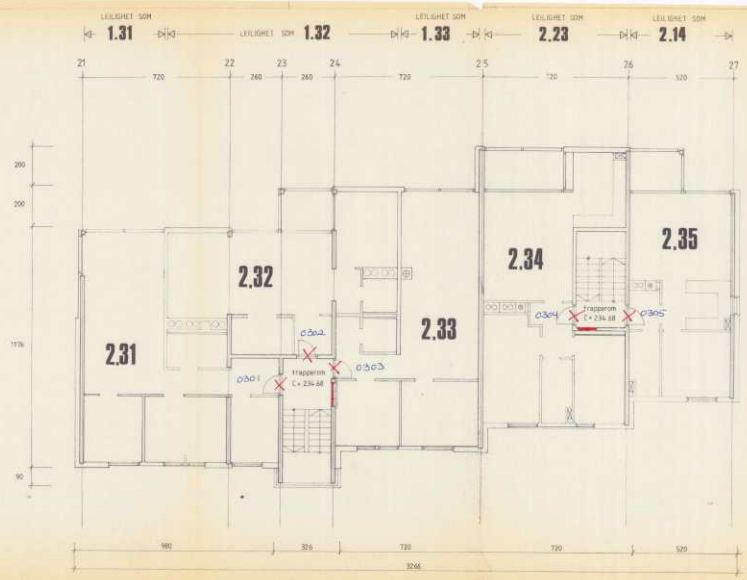
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør
H.A.Rasch-Olsen

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-14. ANDVORD.

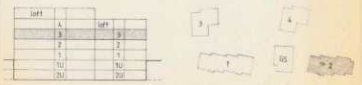


Leilighet nr.	Areal	Lyskil.	Volum	T.f.
2.31				
1-stue	22.6	7.3	54.2	0.26
2-kjøkken	9.0	1.3	21.6	0.23
3-bad	4.8	--	11.5	--
4-gang	7.8	--	18.7	--
5-soverom	13.1	1.4	31.4	0.15
6-soverom	7.7	1.0	18.5	0.19
9-vinterhage	8.4			
2.32				
1-stue 2-kjøkken	40.3	4.6	96.7	0.26
3-bad	2.6	--	6.2	--
4-gang	3.4	--	8.2	--
5-soverom	10.1	1.5	24.2	0.15
9-vint.hage	8.8			
2.33				
1-stue	27.6	3.0	66.2	0.41
2-kjøkken	8.7	1.0	20.9	0.18
3-bad	2.6	--	6.2	--
4-gang	5.9	--	14.2	--
5-soverom	12.8	1.4	30.7	0.19
9-vint.hage	8.4			

Leilighet nr.	Areal	Lyskil.	Volum	T.f.
2.34				
1-stue	23.8	3.6	57.1	0.36
2-kjøkken	9.0	1.1	21.6	0.13
3-bad	4.7	--	11.3	--
4-soverom	14.0	1.3	33.6	0.23
5-gang	4.6	--	11.0	--
6-soverom	10.3	1.0	24.7	0.20
9-vint.hage	7.7			
2.35				
1-stue	21.5	5.7	51.6	0.21
2-kjøkken	8.2	0.7	19.7	0.16
3-bad	4.3	--	11.5	--
4-soverom	10.9	1.3	26.2	0.16
5-gang	2.9	--	7.0	--
9-vint.hage	4.3			

2.8-10-1983

20



G.D. ADVOCAAT T. RAMBERG — ARKITEKT MNAL — ARKITEKT MNAL — KONGENS GATE 6 — OSLO-1 — TELEFON 41 09 00 41 09 60

GREFSENKOLLVEIEN 20 — blokk 2 plan 3.etasje — B-02.03

DATO 15-04-83 — REVIDERT 12-09-83 — MÅL 1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg 83/1418

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 20	Gnr.75, bnr.2 blokk 2	84/1849

Byggherre

Sjøfartsbygningen Eiendom og
Investment A/S
Kongens gate 6,
0153 OSLO 1

Ansvarshavende

A/S Flebuluft Oslo
Plogveien 3 B

0679 OSLO 6

ARJ/bs

Dato
10.juli 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

ARJ.

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.08.2024
	202310698 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 20 A-G	Eiendom:	75/2/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 20 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører, mottatt 14.08.2024, og tilleggsdokumentasjon til søknaden, mottatt 19.08.2024.

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 202310698			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	23059-18	30.06.2023	5/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.08.2024.

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

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Borhaven Arkitekter AS, Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.: 41

Adresse(r):

Gateadresse:	Grefsenkollveien 20 E
Gatenr:	12341
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0490 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:11.11.2025 kl. 14.11

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

2017/125827-1/200 09.02.2017 HJEMMEL TIL

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.

2017/407043-1/200 19.04.2017 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 800 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2021/1414386-1/200 09.11.2021 19:37 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 190 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1877/923498-1/105 21.09.1877 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2

1926/350-1/105 08.01.1926 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 2

1960/1220-1/105 28.01.1960 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: 2

1983/25915-1/105 12.09.1983 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr.
utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 2

2006/601377-1/200 04.12.2006 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 75 BNR: 13
Bestemmelse om vann og
kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1986/13019-2/105 25.02.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/7084
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
77 SEKSJONER

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

Servitutter:

2009/681295-1/200 15.09.2009 BESTEMMELSE OM
PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 34

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 49

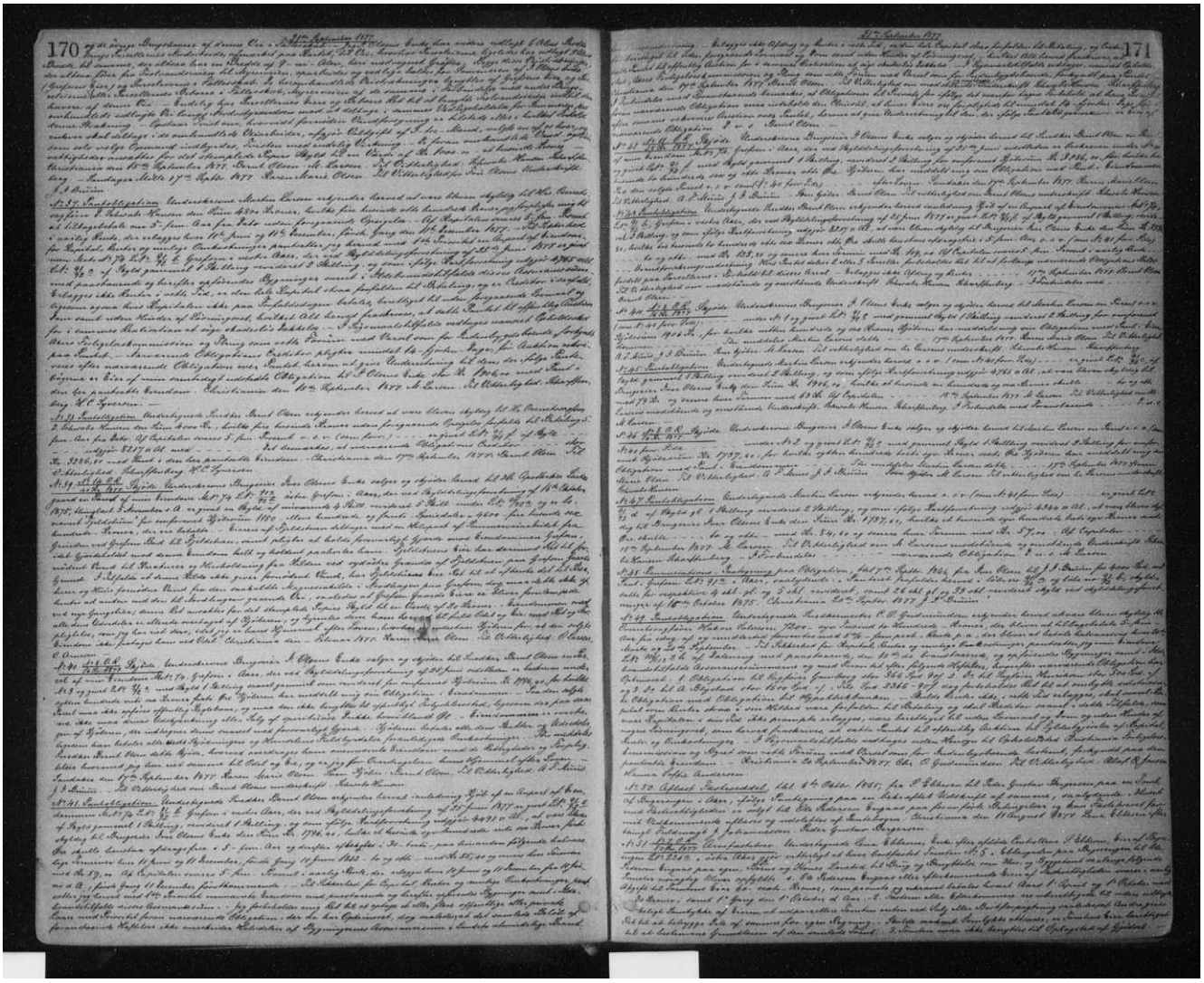
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 64

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 79

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 88
Bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg K2 i Grefsentoppen boligsameie
Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr. 72 bnr.2 eller gnr. 75 bnr. 13.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

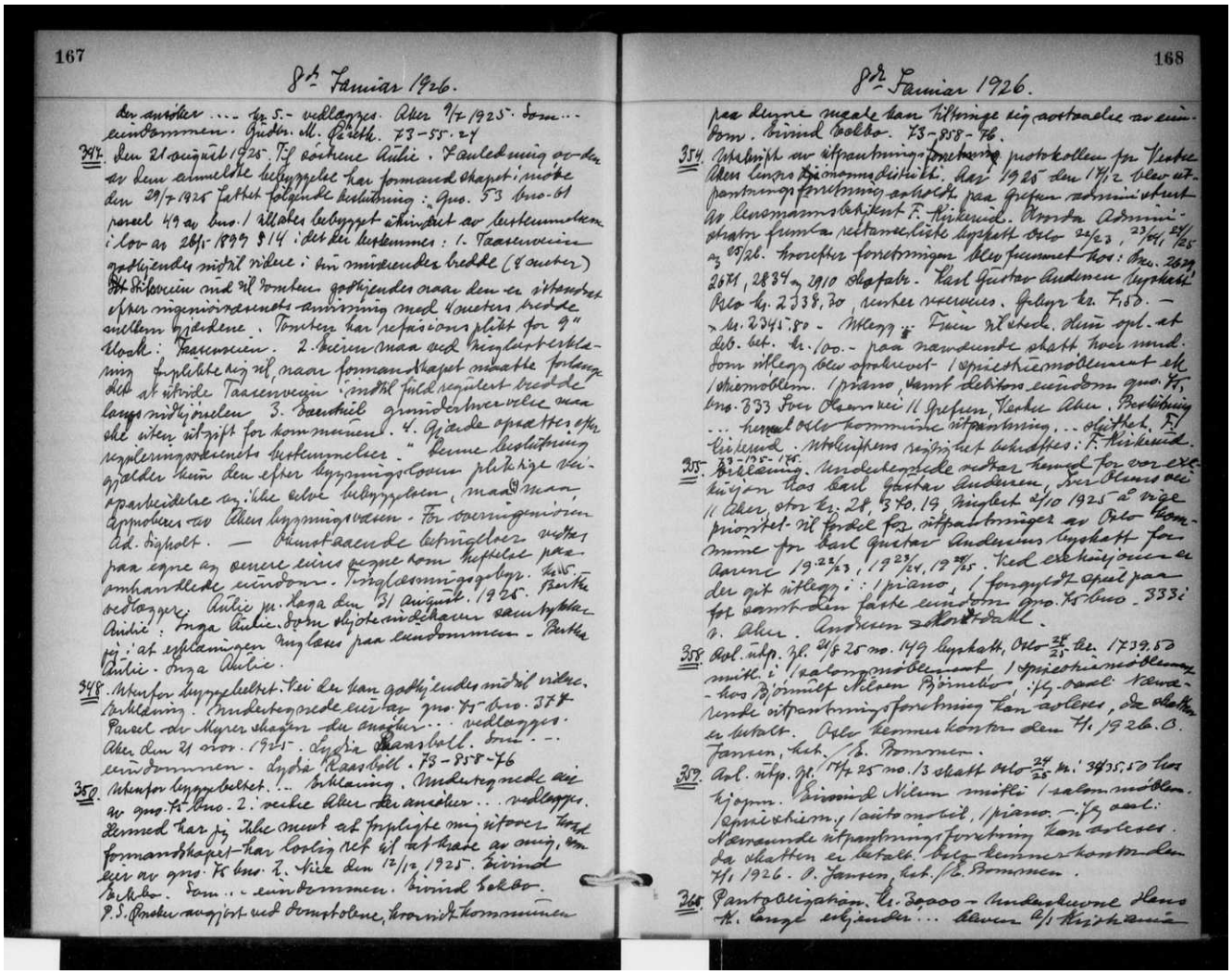
ui.page_selector

Pantebok for Aker sorenskriveri 1877-1882, Astaref: AV/SAO-A-10895/G/Gb/Gba/L0028



{}

ui.page_selector



167

8te Januar 1926.

der ansloer .... kr 5.- vedlegges. Aker 9/7 1925. Som ... eiendommen. Gudm. M. Gjøthi. 73-55-24

347. Den 21 august 1925. Tilh dåtene Aulie. Foranledning av den av dem almindelige bebyggelse har formannskapet i møte den 29/7 1925 fattet følgende beslutning: Gnr. 53 bnr. 61 parcel 49 av bnr. 1 tilhører bebygget åkintrakt av festenummeret i kor-ar 28/5 1897 § 14 i det her bestemmes: 1. Taarnveien gatehjendes midtil videre i en midlertidig bredde (8 meter) fra Riksveien ind til vonken gatehjendes naar den er utstukket efter ingeniørvesenets anvisning med 4 meters bredde mellem byggelinjene. Tomten har respasions plikt for 9" bloak: Taarnveien. 2. Hvem maa ved bygningstillatelsens tilpliktes sig til, naar formannskapet maatte forlange det at utvide Taarnveien i midtil fuld regulert bredde langs midtjordet 3. Saavidt grundeiendomsverdien maatte øke utover vitsjift for kommunen. 4. Gjælde ogsaa efter reguleringsvedtektens bestemmelser. " Denne bestemmelse gjælder kun den efter byggningsloven pliktige vei-afsættelse og ikke selve bebyggelsen, naar man approberes av Aulen byggningsraad. For overingeniøren Ad. Bjørholt. — Bemerkes at tinglæsningsgebyr betales paa egne av denne eiers vegne som hjemler paa omhandlede eiendom. Tinglæsningsgebyr kr 15. vedlegges. Aulie pr. Laga den 31 august 1925. Bertha Aulie. Inga Aulie. Dom skjøteandelshaver samtykker Aulie. Inga Aulie. Dom skjøteandelshaver samtykker paa at erklæringen inglæses paa eiendommen. Bertha Aulie. Inga Aulie.

348. Mortgage byggebeltet. Tvei den han gaaende midtil videre. Parkleding. Eiendommen består av gnr. 75 bnr. 37 Parcel av Myrer skafen du ansøker ... vedlegges. Aker den 21 oktober 1925. Lydia Haansball. Dom ... eiendommen. Lydia Haansball. 73-858-76

350. Mortgage byggebeltet. ... bekjæring. Eiendommen består av gnr. 75 bnr. 2. vedlegges. Aker den ... vedlegges. Hermed har jeg ikke mindst at forplikte mig utover vort formannskapet har loelig ret til at krave av mig, om eier av gnr. 75 bnr. 2. Oslo den 12/12 1925. Bivind Bakke. Dom ... eiendommen. Bivind Bakke. P.S. Ønskes anmerket ved dennstolene, hvorvidt kommunen

8te Januar 1926.

168

paa denne maate kan tilbringe sig overtraadte av eiendom. Bivind Bakke. 73-858-76.

354. Utskrift av utpantnings-forretning protokollen for Vestre Akers sivilrettskrift. Aar 1925 den 17/12 blev utpantnings forretning avholdt paa Grefsen av lensmannsbetjent F. Kirkerud. Ifølge Administrasjonen fremlagte rettanvisninger lydende Oslo 22/23, 23/24, 24/25 og 25/26. hvorefter forretningen blev fremmet kos: Gnr. 2679 2671, 2834 og 2910 Skafte. Karl Gustav Andersen byggetil Oslo kr. 2238,20, rester reserves. Følge kr. 7,50. - " kr. 2345,80 - Tillegg: Fuen til stede. Hvem opl. at deb. let. kr. 100.- paa nævnende skatt hver med. som tillegg blev opskrevet. I spiseskiemøblement ek i skiemøblem. 1 piano, samt debitors eiendom gnr. 75, bnr. 333 Foer Øvre vei 11 Grefsen, Vestre Aker. Berettning ... herved Oslo kommune utpantning, ... skriftet. F. Kirkerud. Motbeviselsens rejsning lot ikke sig gjøre. F. Kirkerud.

355. 73-125-185. Bekjæring. Undertegnede erklærer herved for vor eiendom gnr. 125 bnr. 185 i Aker, stor kr. 28,370,19 ingelet 2/10 1925 a 1ste prioritet til sikkerhet for utpantninger av Oslo kommune for Karl Gustav Andersens byskatt for aarene 19 22/23, 19 23/24, 19 24/25. Ved erklæringen er der gjort tillegg i: 1 piano, 1 fonygtbl. opel paa fot samt den faste eiendom gnr. 75 bnr. 333 i Aker. Andersen Skredsdall.

358. Ref. utkp. kr. 21/8 25 no. 149 byskatt, Oslo 24/25 kr. 1739,50 mitt. i: 1 salongmøblement 1 spiseskiemøblement - hos Bjørnulf Nilsen Bjørnstad i fg. saal. Vedrørende utpantnings forretning kan avleses, de skatten er betalt. Oslo kommunekontor den 7/1 1926. O. Jansen, kst. fe. Bommen.

357. Ref. utkp. kr. 17/12 25 no. 13 skatt Oslo 24/25 kr. 3435,50 hos hjemm. Bivind Nilsen mistil 1 salongmøblement, 1 spiseskiem., 1 automobil, 1 piano. - Fg. saal: Nævnende utpantnings forretning kan avleses. da skatten er betalt. Oslo kommunekontor den 7/1 1926. O. Jansen, kst. fe. Bommen.

358. Panteobligation. kr. 30,000 - Undertegnede Hans A. Lange erklærer ... Aaren 2/1 Kristiania

DAGBOKFØRT

08.NOV.85 069549

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

NEKTET TINGLYST 10 10 1985

SAK NR. 670 /1985.

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembe
Pb. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tin
lysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsavdelingen -	Karl Johansgt 16	484599

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
75	2	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn — Fødselsnummer

Sjøfartsbygningen, Eiendoms- og Investment Aktieselskap

DAGBOKFØRT

25.FEB.86 013019

BYSKRIVEREN I OSLO

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenhete Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

[X] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvo byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftrtredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner = 7.084	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	38	21	B	70	41	B	86	61	B	108
2	N	51	22	B	150	42	B	70	62	B	91
3	N	65	23	B	83	43	B	74	63	B	93
4	N	20	24	B	70	44	B	86	64	B	108
5	N	37	25	B	77	45	B	63	65	B	74
6	N	71	26	B	83	46	B	86	66	B	108
7	N	83	27	B	70	47	B	70	67	B	93
8	B	111	28	B	150	48	B	150	68	B	108
9	B	112	29	B	63	49	B	110	69	B	82
10	N	62	30	B	101	50	B	64	70	B	93
11	B	123	31	B	155	51	B	83	71	B	108
12	B	115	32	B	115	52	B	108	72	B	91
13	B	108	33	B	110	53	B	64	73	B	93
14	B	118	34	B	114	54	B	93	74	B	108
15	B	86	35	B	74	55	B	108	75	B	91
16	B	70	36	B	63	56	B	82	76	B	93
17	B	74	37	B	113	57	B	93	77	B	108
18	B	120	38	B	114	58	B	108			
19	B	118	39	B	86	59	B	91			
20	B	86	40	B	63	60	B	93			
Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		7.084

Ad kolonne 2: (formål) B = boligseksjon SB = samleseksjon boliger G = garasjeseksjon
N = næringsseksjon SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3: (sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

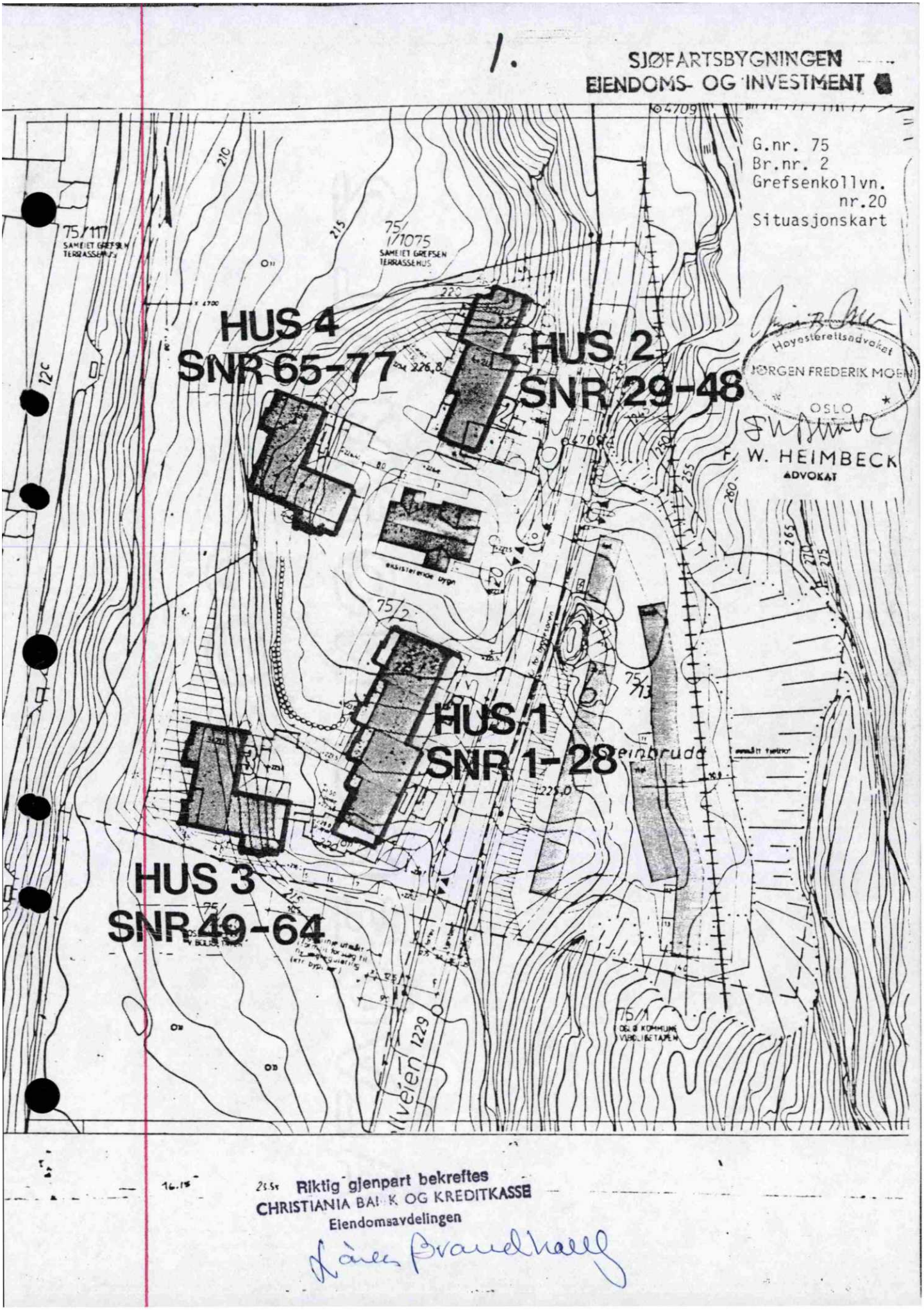
Dato 24/9. 1985

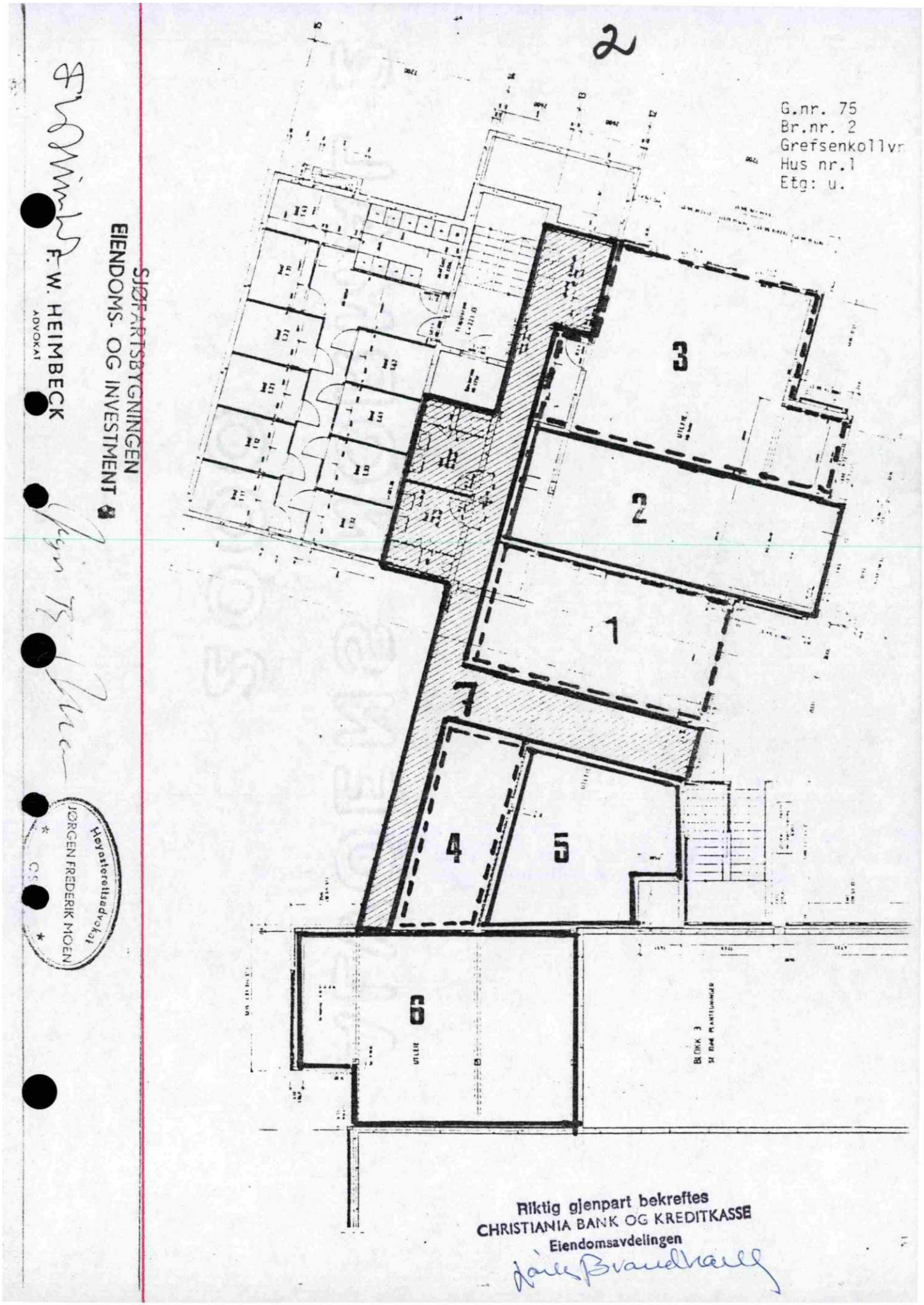
Sted Oslo.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO

250- 8/11. 85


1.
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.
nr.20
Situasjonskart
HUS 4
SNR 65-77
HUS 2
SNR 29-48
HUS 1
SNR 1-28
HUS 3
SNR 49-64
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
W. HEIMBECK
ADVOKAT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

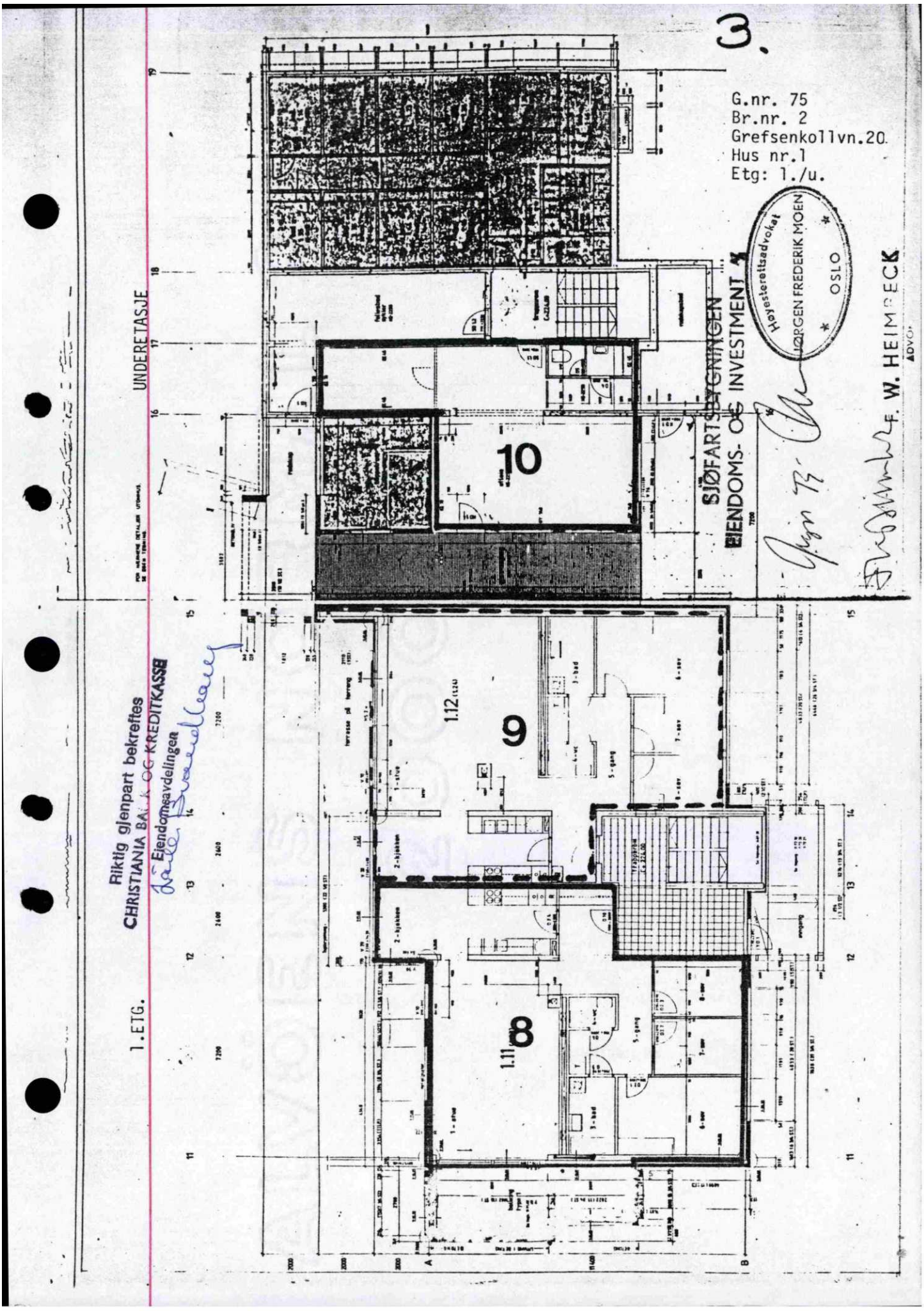


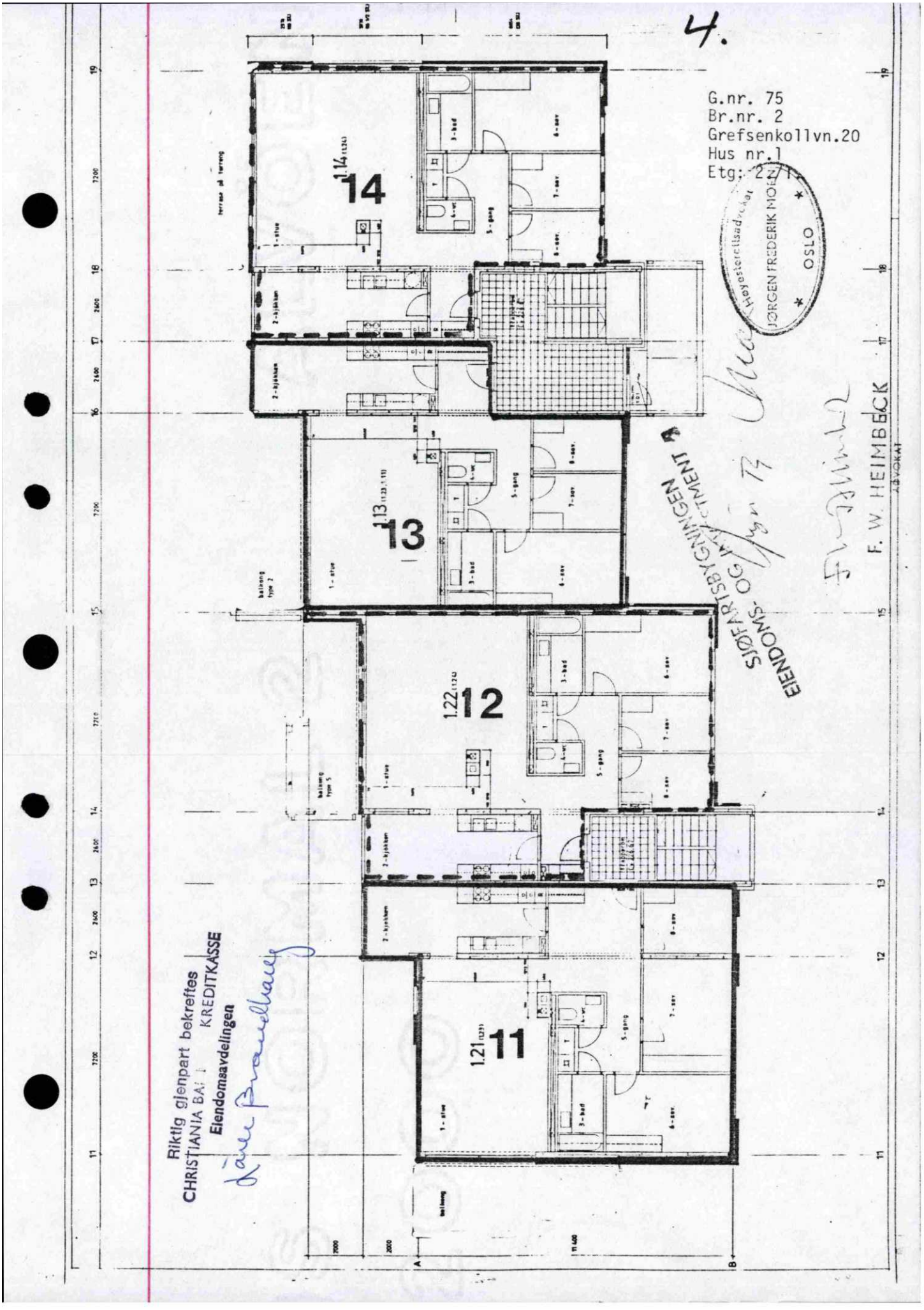
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

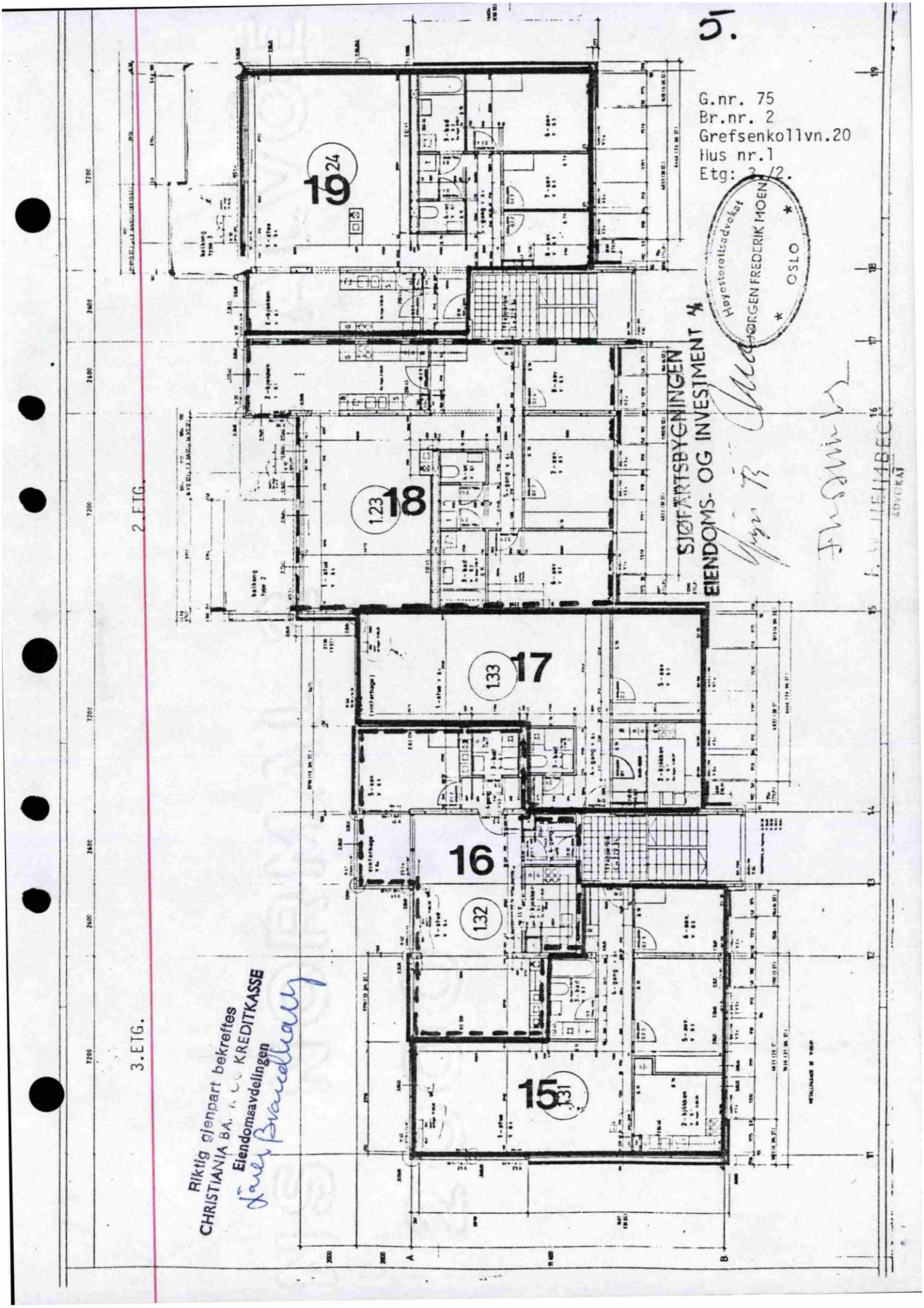
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

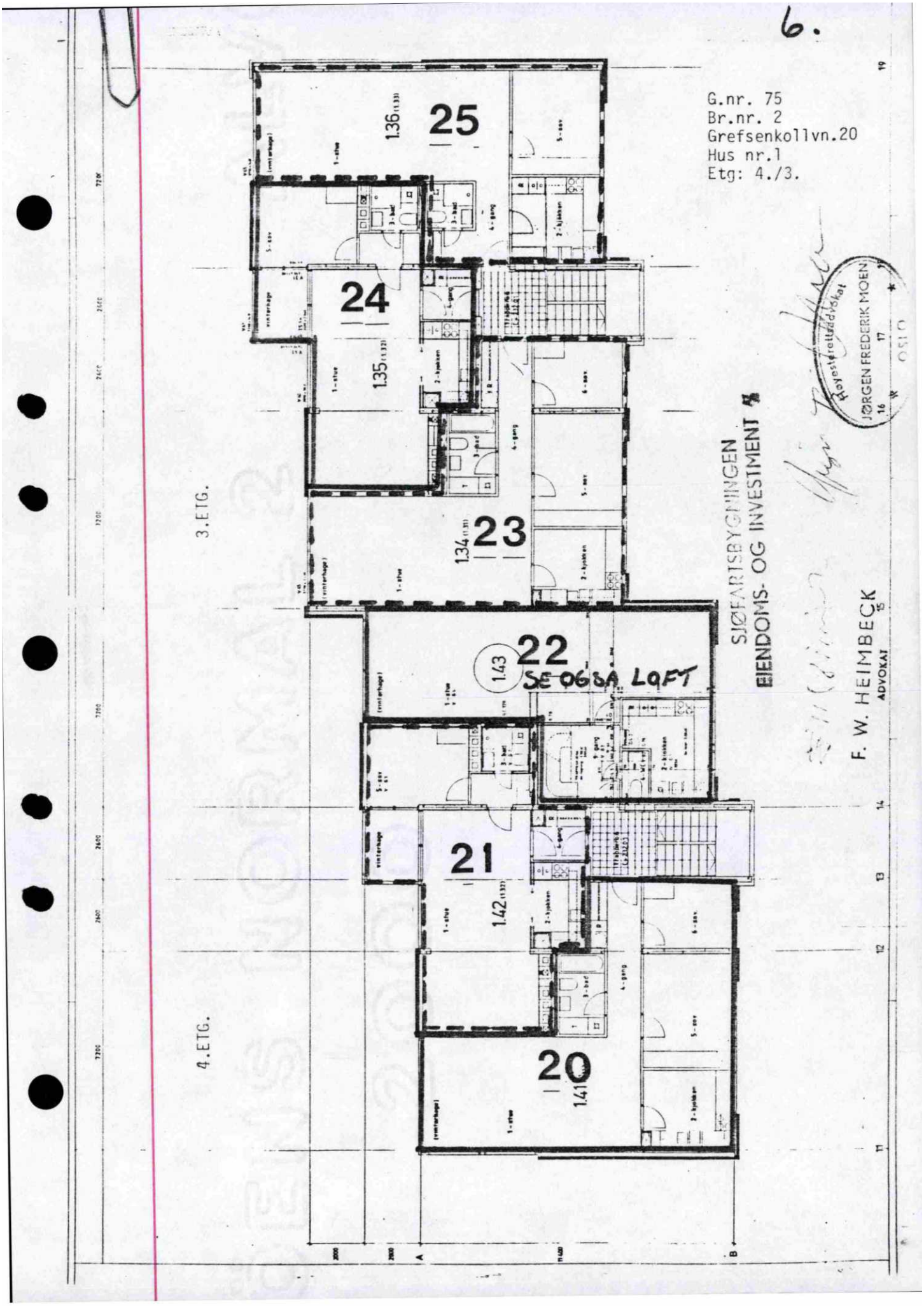
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN

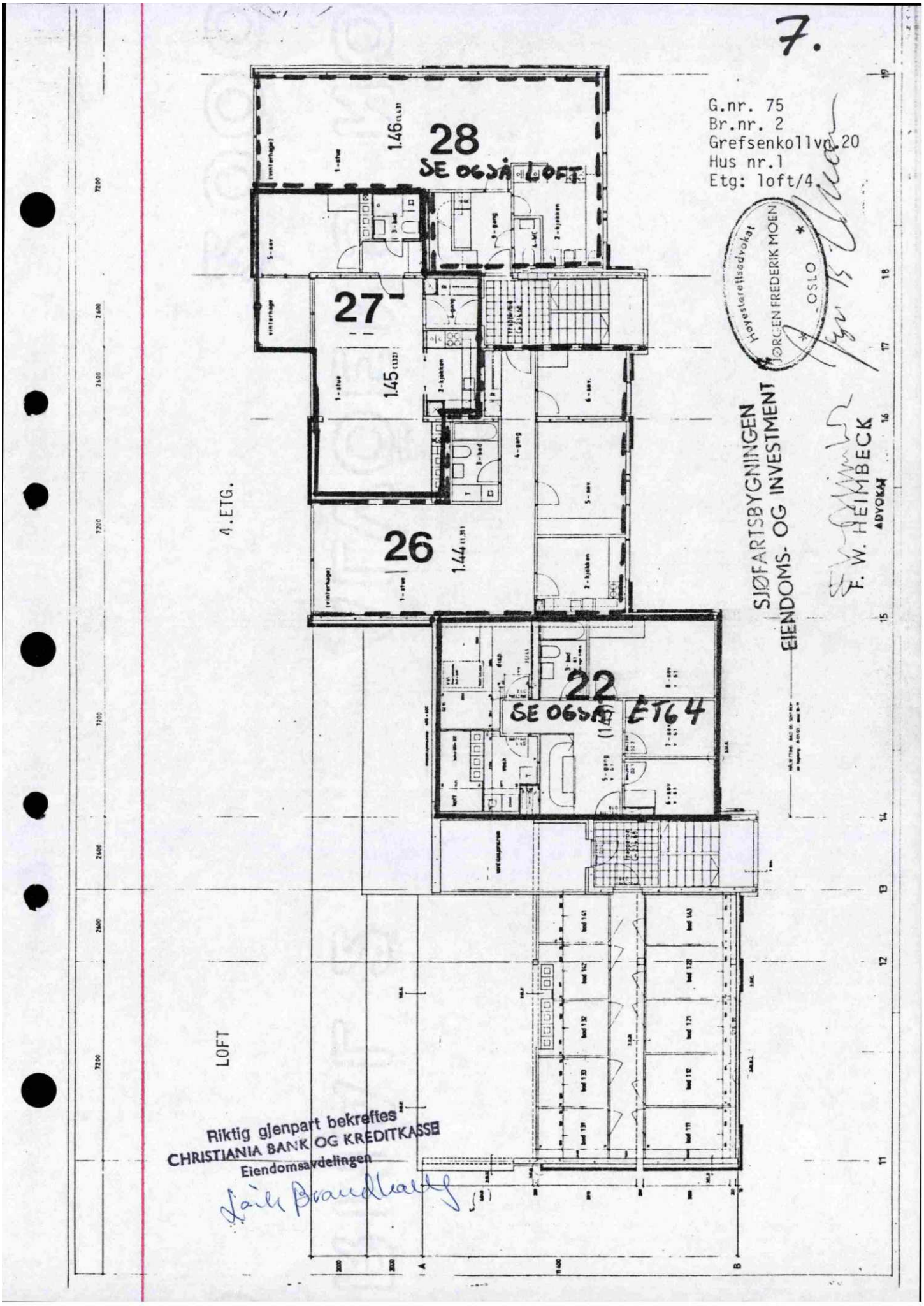
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

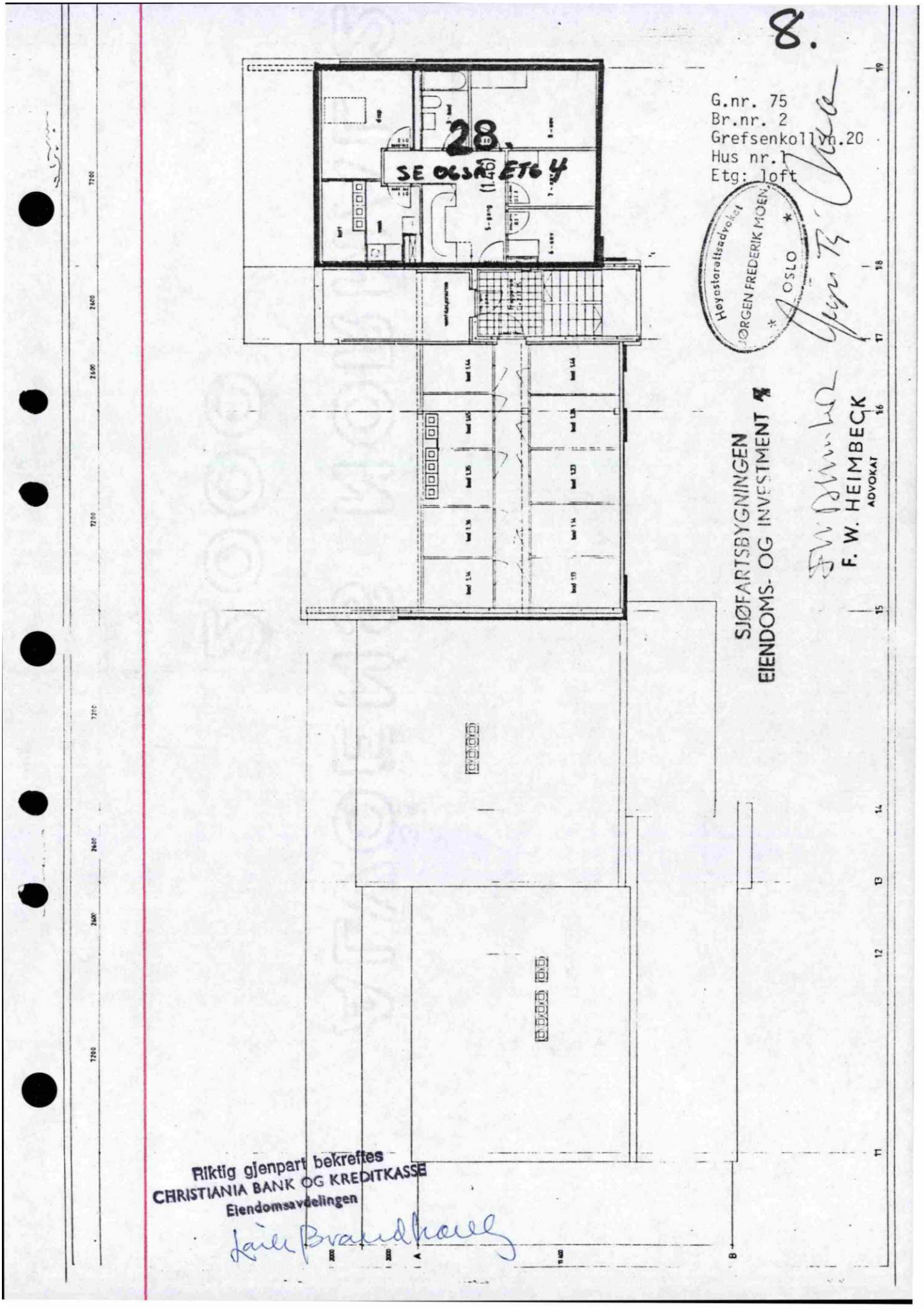

3.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20.
Hus nr.1
Etg: 1./u.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
UNDERETASJE
1.ETG.
10
9
8
1.12
1.11
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

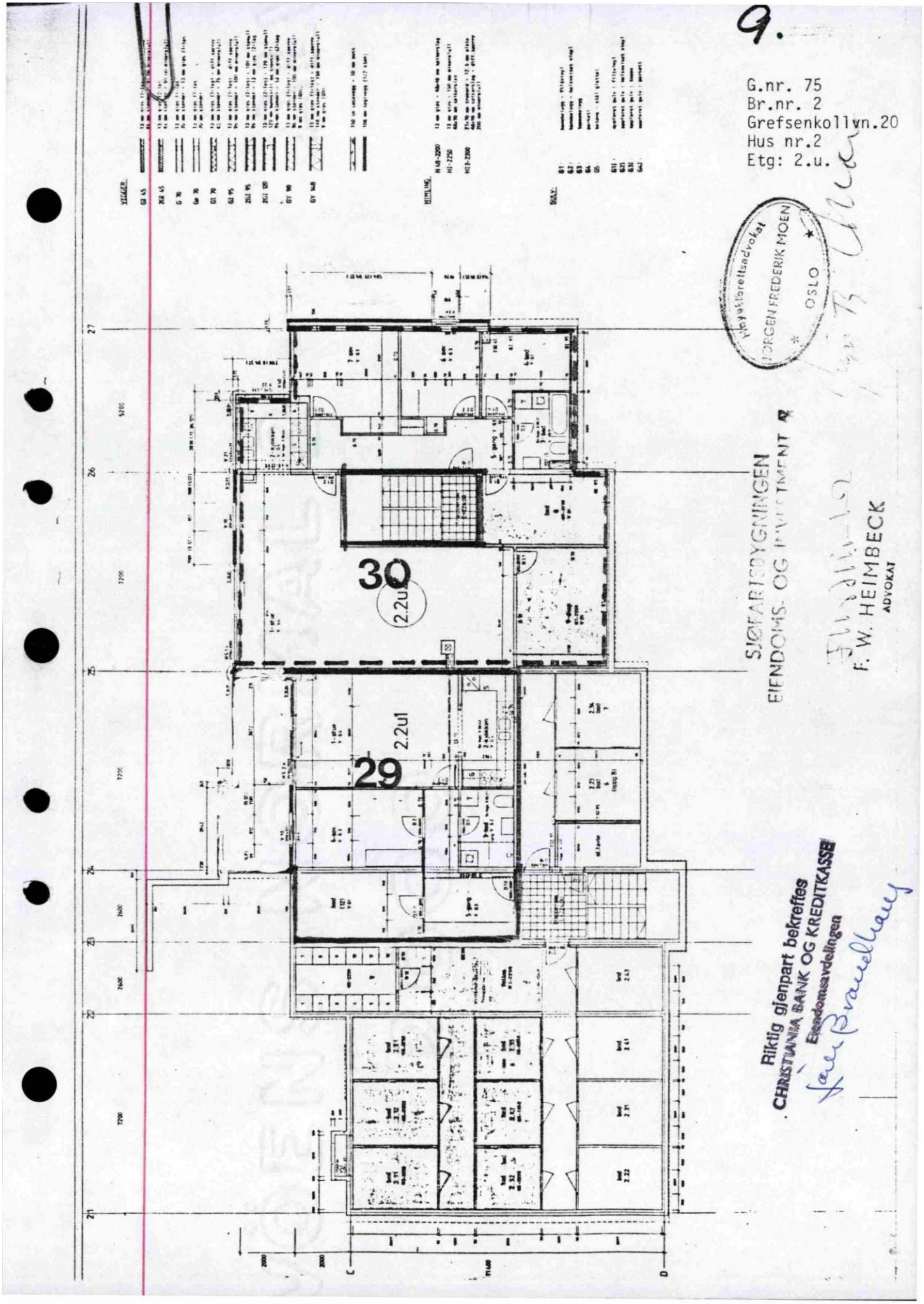

4.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 2 N
14
13
12
11
1.14
1.13
1.22
1.21
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS-
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

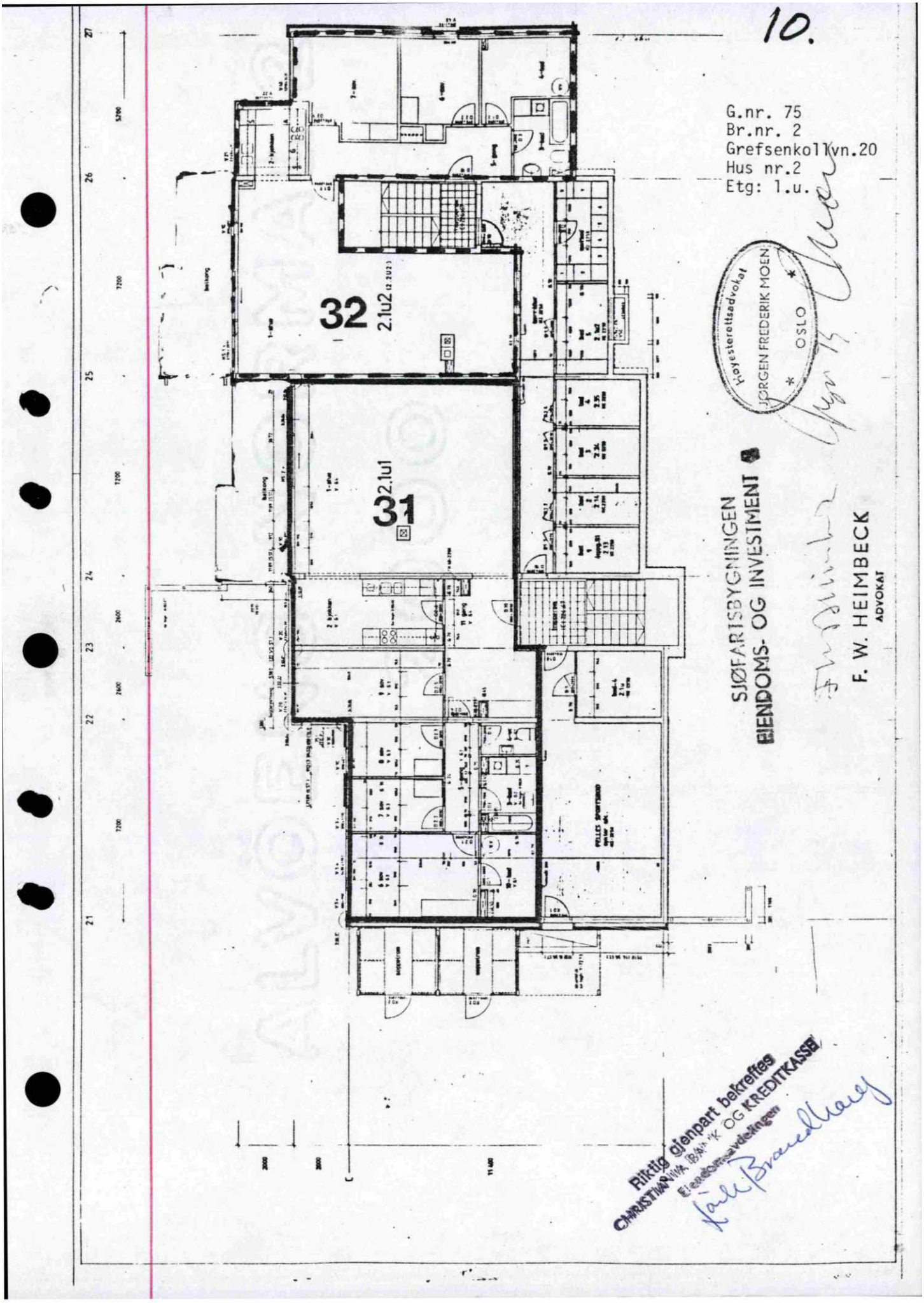

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 3./2.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
2.ETG.
3.ETG.
19
18
17
16
15
1.23
133
132
131
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

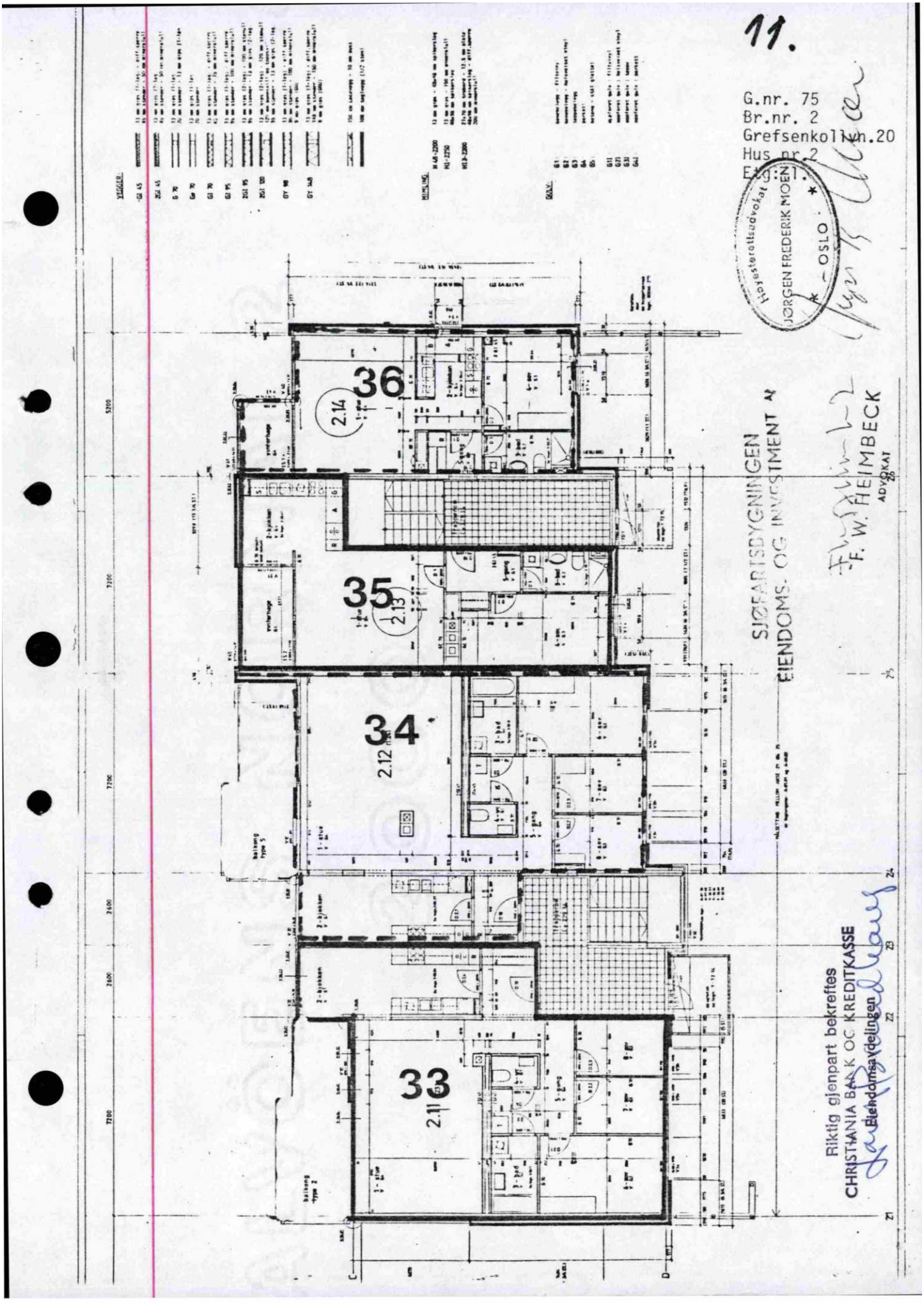

6.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: 4./3.
25
1.36
24
1.35
23
1.34
22
1.43
SE OGSÅ LOFT
21
1.42
20
1.41
3. ETG.
4. ETG.
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO

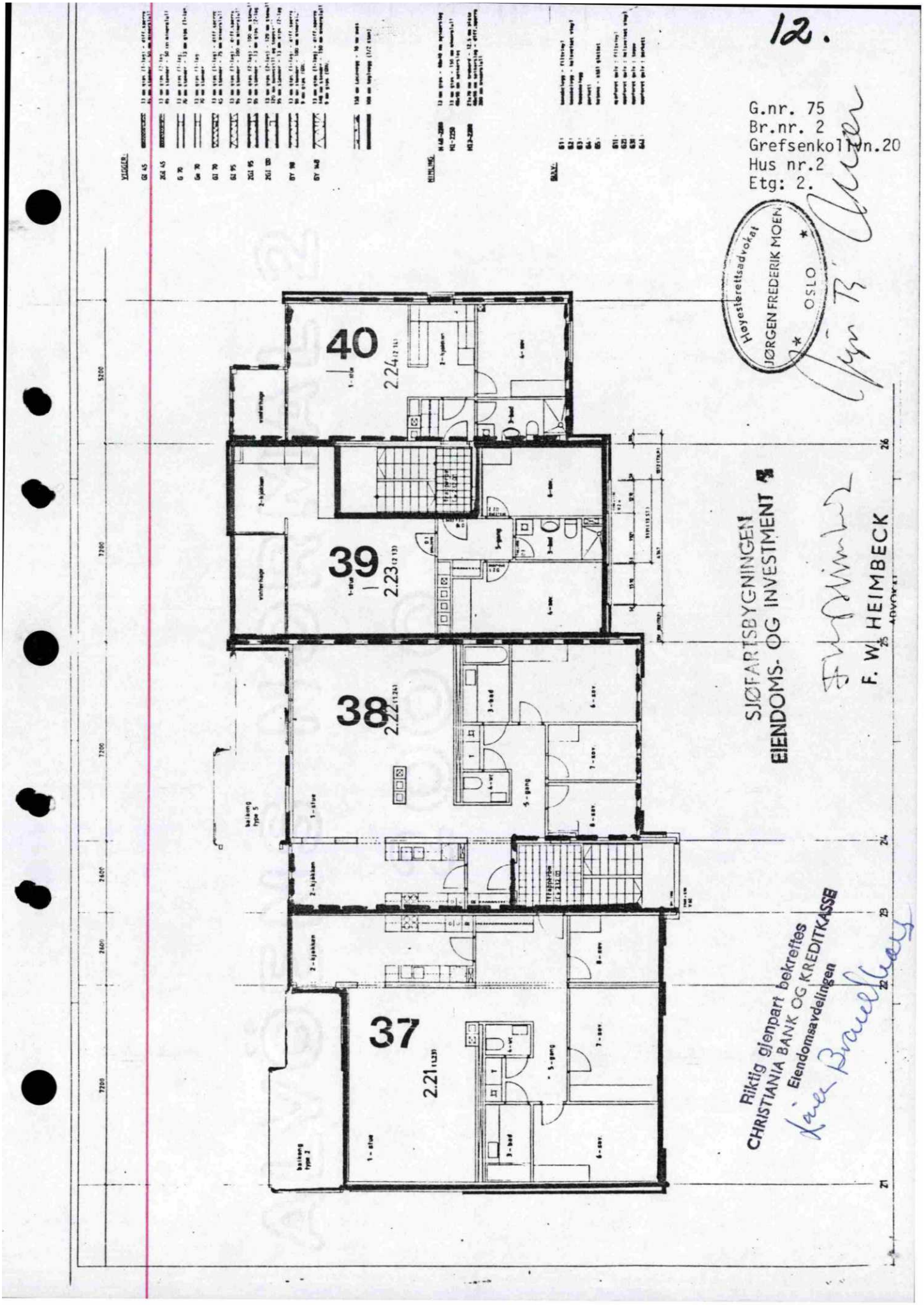

7.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 1
Etg: loft/4.
28
SE OGSÅ LOFT
1.46
27
1.45
26
1.44
4. ETG.
22
SE OGSÅ ETG 4
LOFT
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

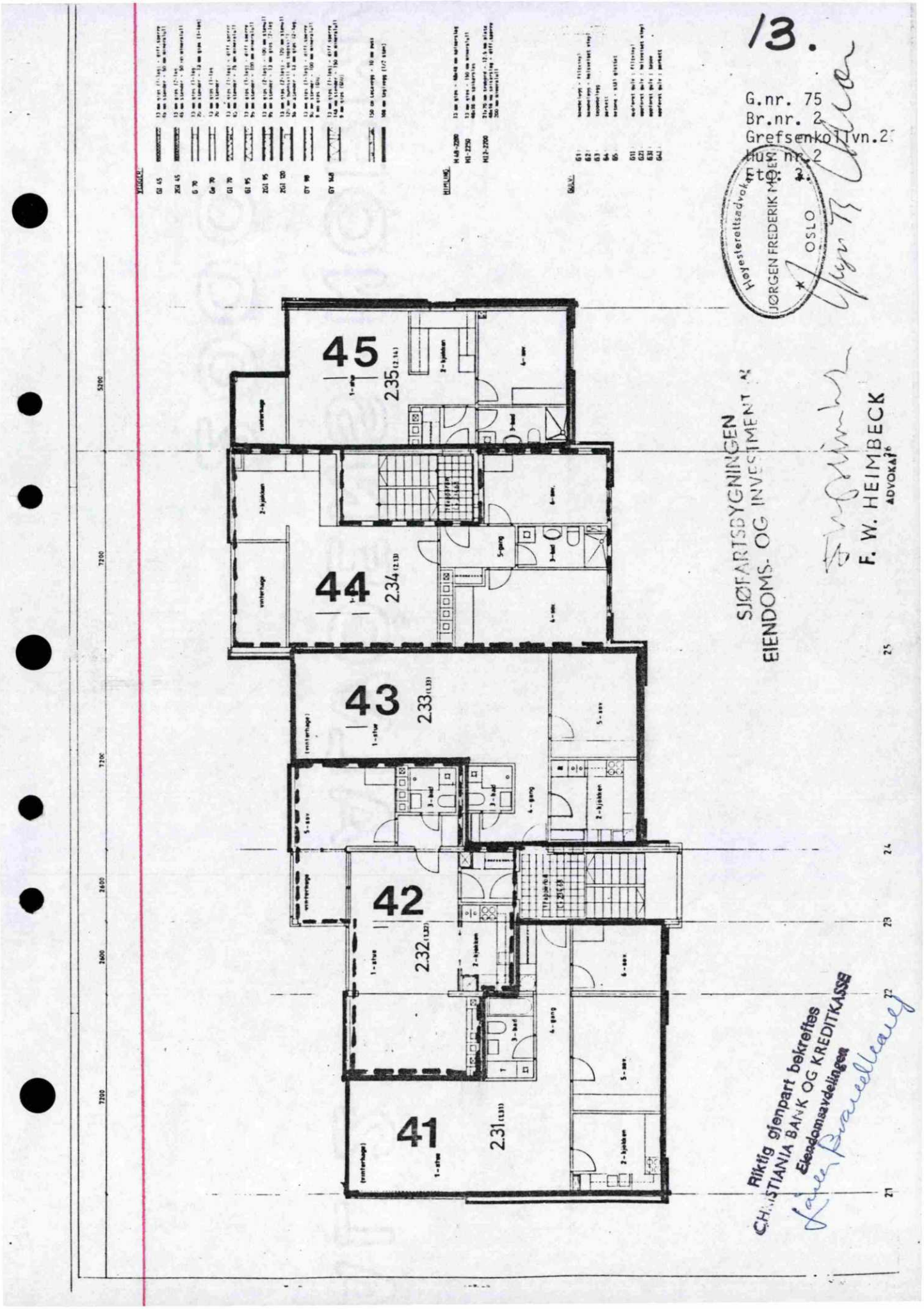

8.
28.
SE OGSÅ (1.46) ETG 4
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.1
Etg: loft
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

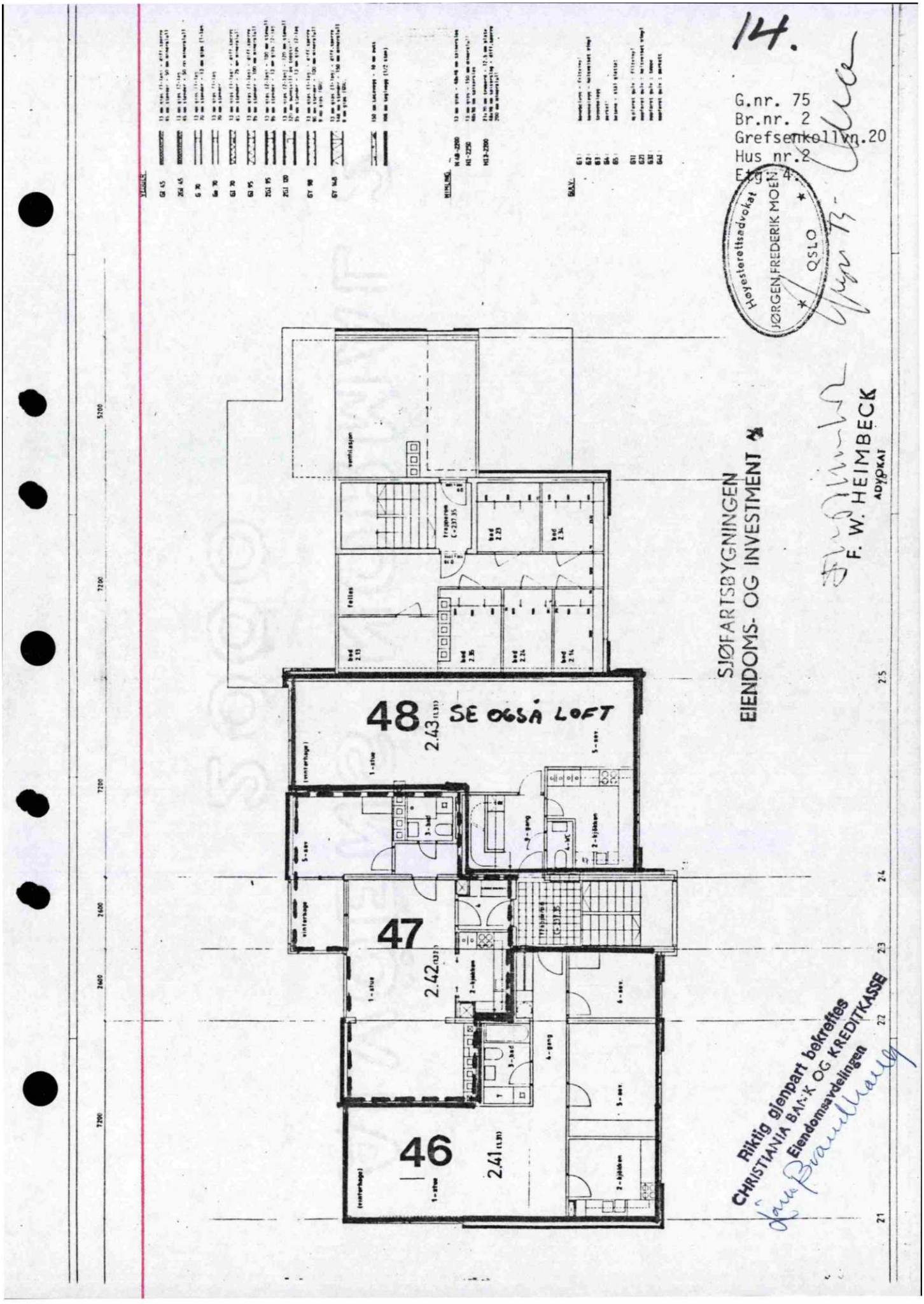

9.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 2.u.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
30
2.2u
29
2.2u
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

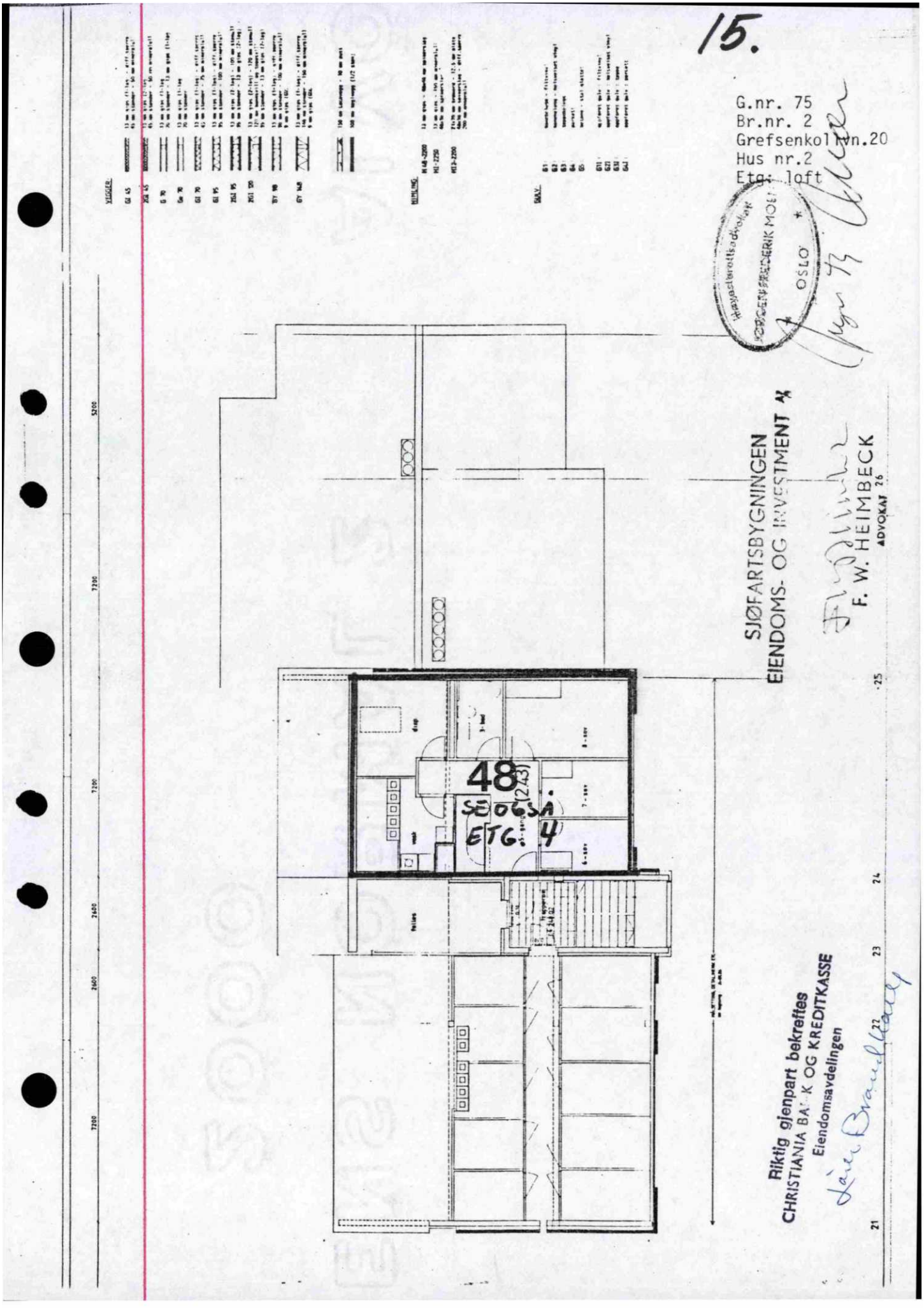

10.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 1.u.
32
2.1u2
31
2.1u1
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Rettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


11.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollen 20
Hus nr. 2
Etg. nr. 1
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
36
2.14
35
2.13
34
2.12
33
2.11
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


12.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: 2.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
40
39
38
37
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


13.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.2
Hus nr. 2
Ftg. 3.
JØRGEN FREDERIK MEYER
Høyesterettsadvokat
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
45
44
43
42
41
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


14.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg. 4.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
48
2.43
SE OGSÅ LOFT
47
2.42
46
2.41
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


15.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.2
Etg: loft
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
48
SE OGSÅ
ETG. 4
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

16.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollv. 20
Hus nr. 3
Etg: 2.u.

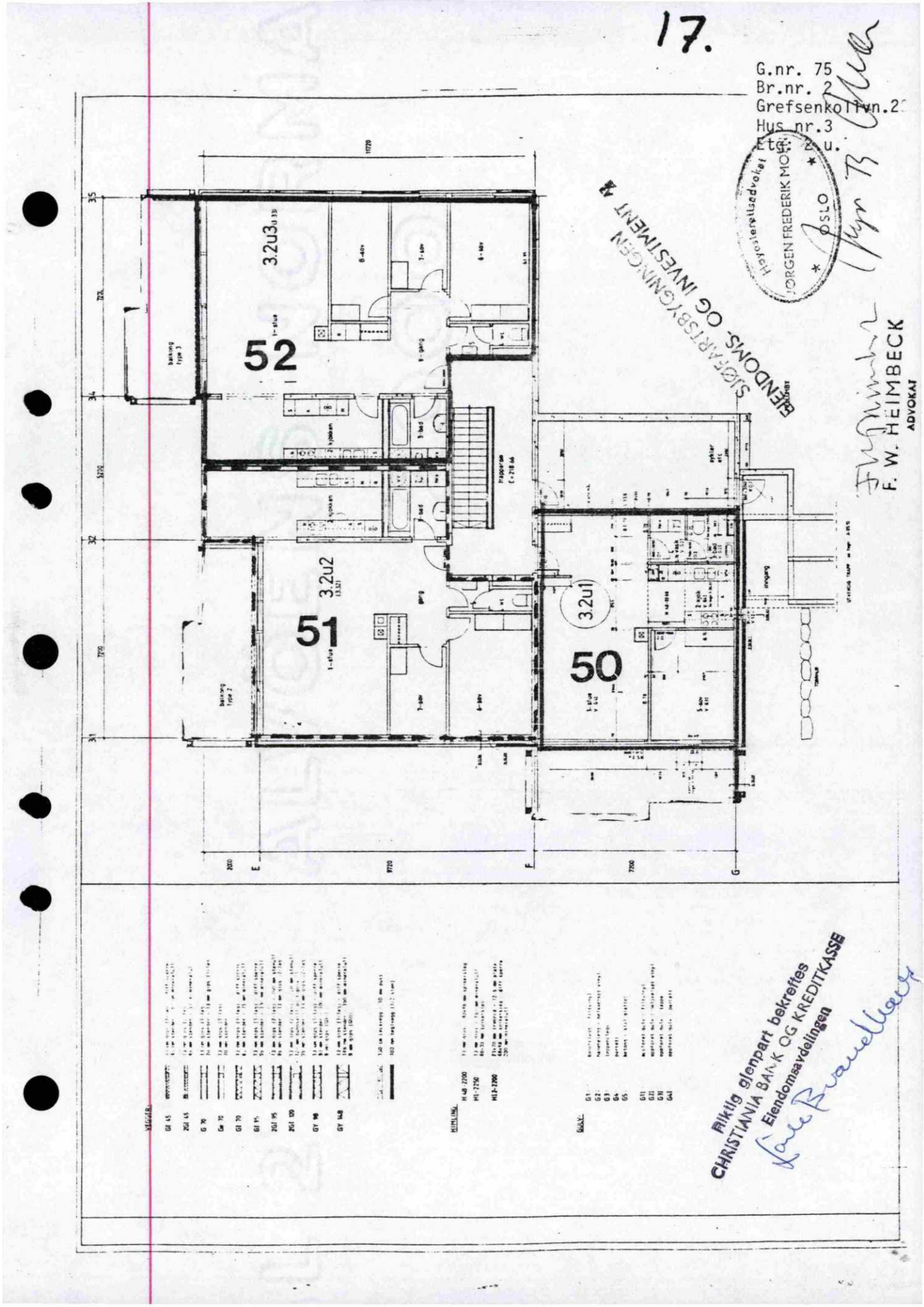
Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK MOEN OSLO

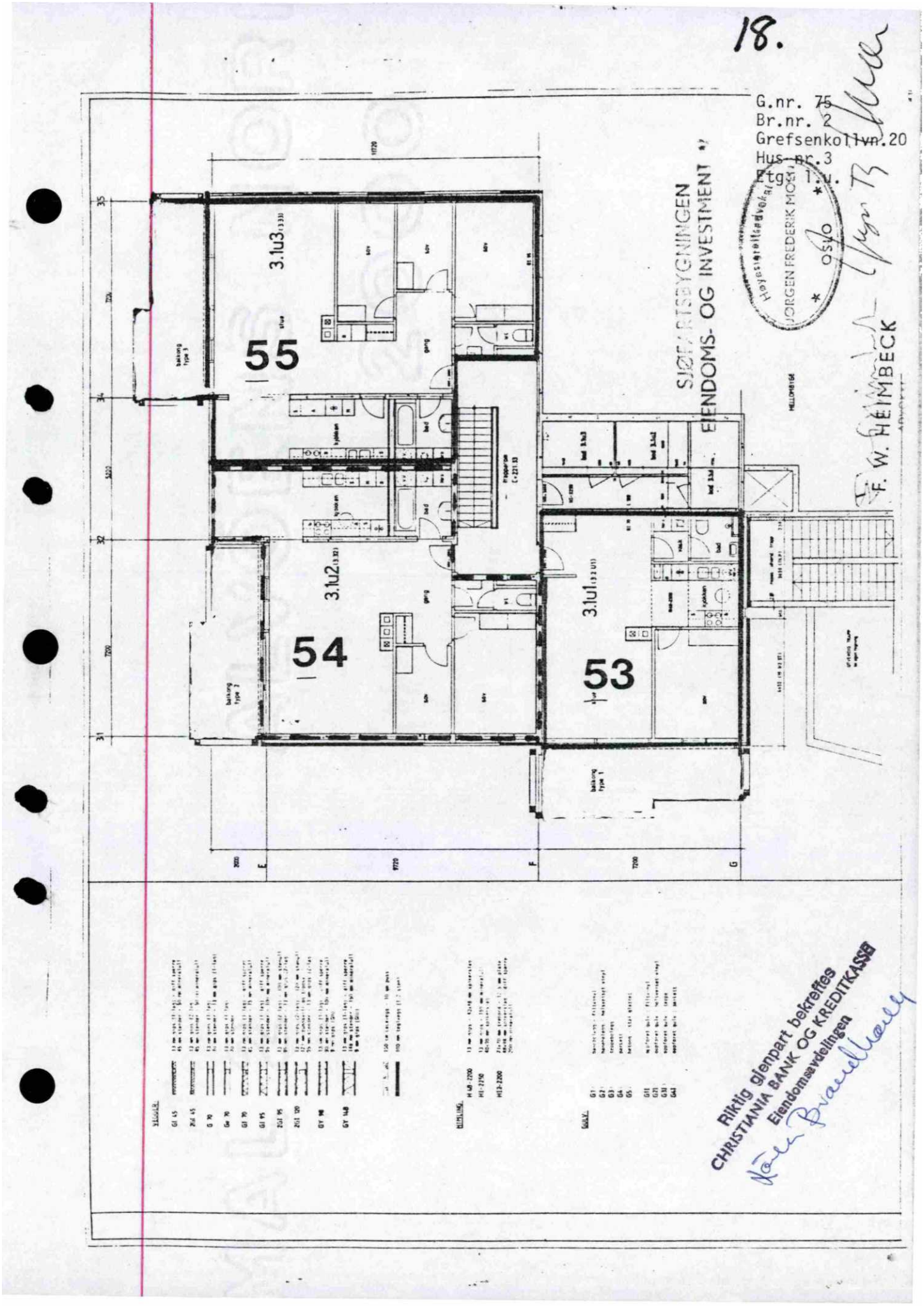
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

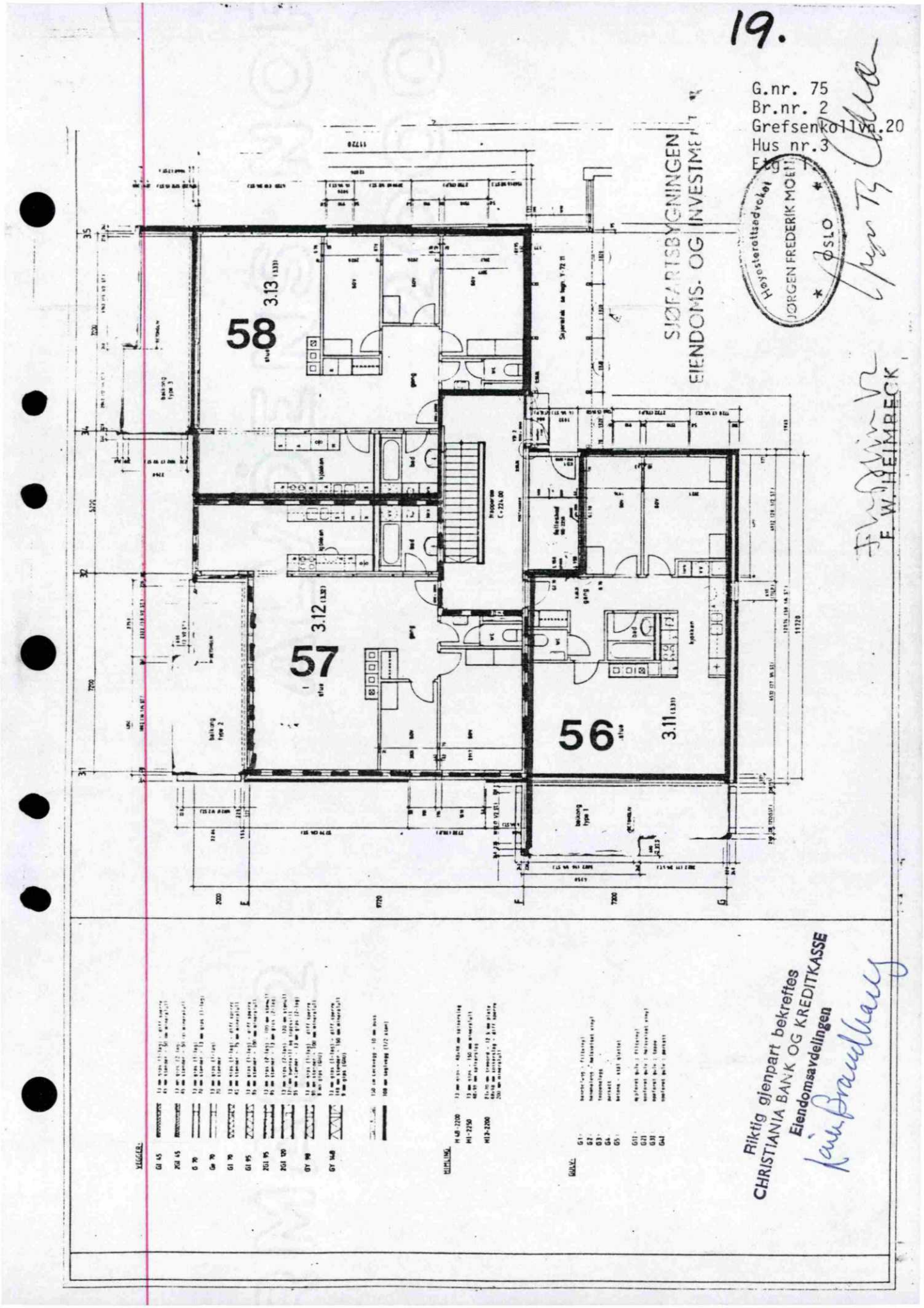
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT

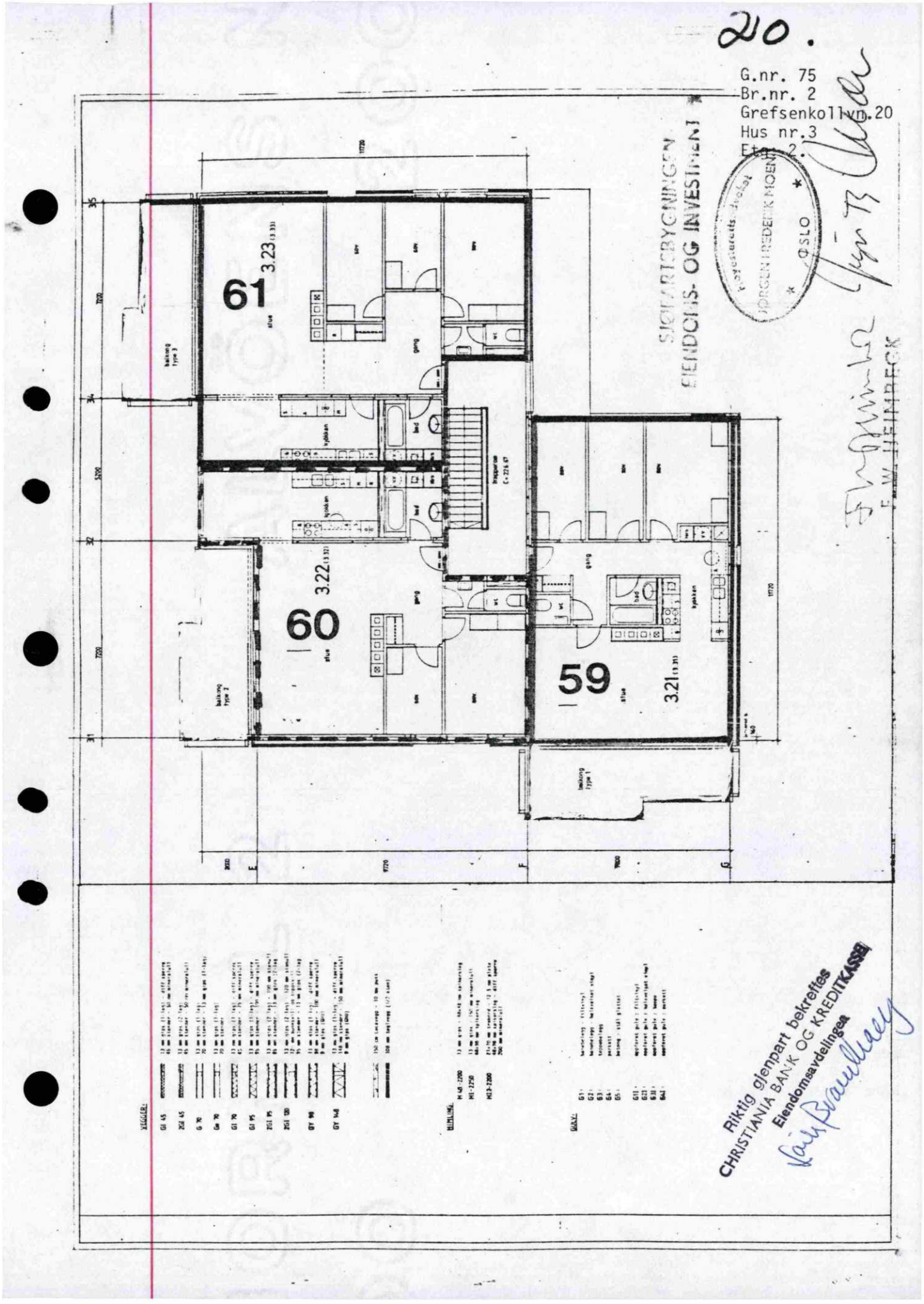
49
3.3u1

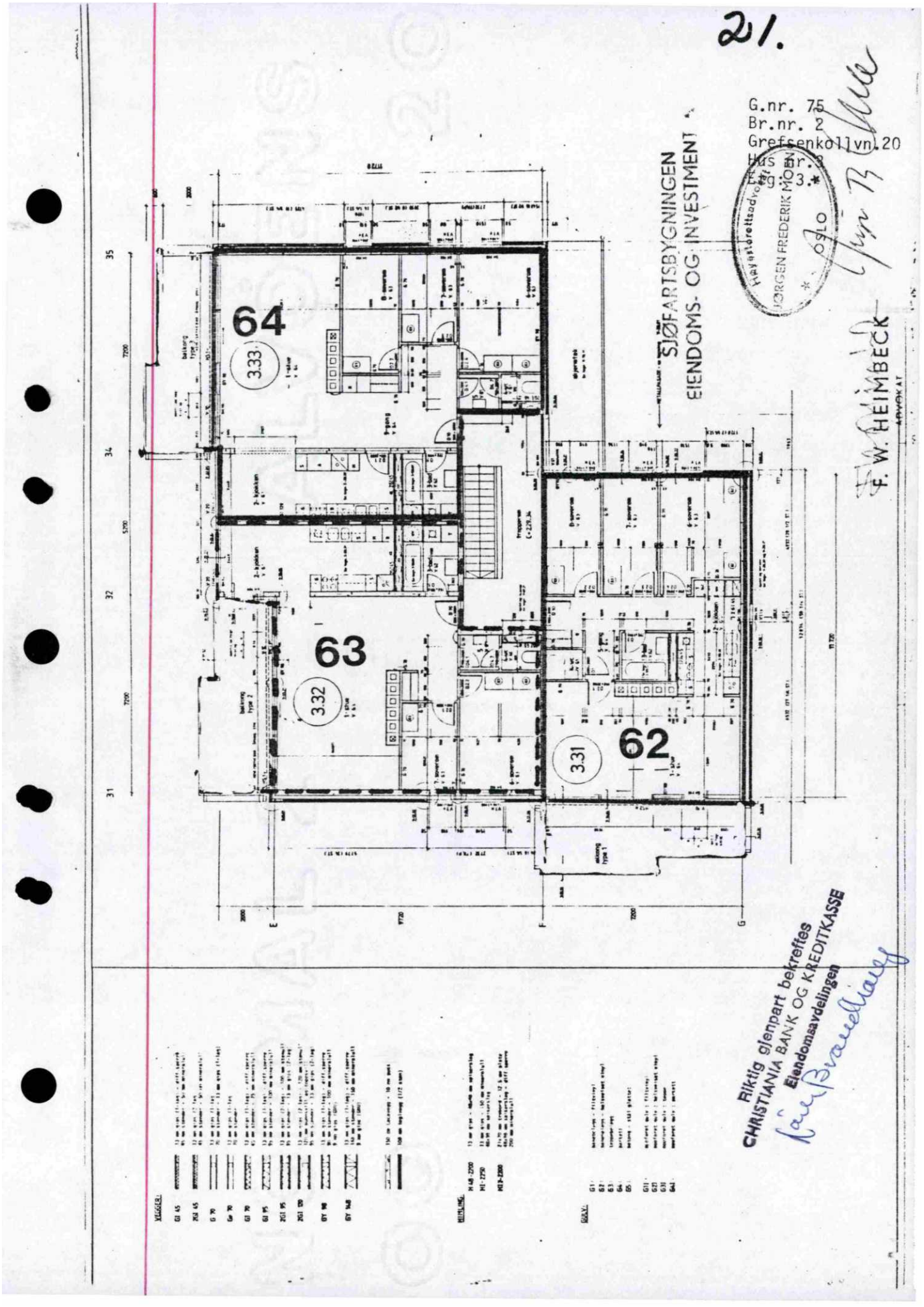
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


17.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.2
Hus nr.3
Etg.: 2 u.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOE
OSLO
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
EIENDOMS- OG INVESTERINGSBYGNINGEN A/S
52
51
50
3.2u3
3.2u2
3.2u1
Riktig gjengivelse bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


18.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 3
Etg 1. u.
SJØFARTSBYGNINGEN EIENDOMS- OG INVESTMENT
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
F. W. HEIMBECK
55
54
53
3.1u3
3.1u2
3.1u1
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


19.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.3
58
3.13
57
3.12
56
3.11
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTME
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOE
OSLO
F.W. HEIMBECK
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


20.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr.3
Etg. 2.
SIGURDSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
ØSLO
61
3.23
60
3.22
59
3.21
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


21.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr. 3
Gr. 3.*
OSLO
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
JØRGEN FREDERIK MØEN
Høyesterettsadvokat
F. W. HEIMBECK
ARKITEKT
64
3.33
63
3.32
62
3.31
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

22.

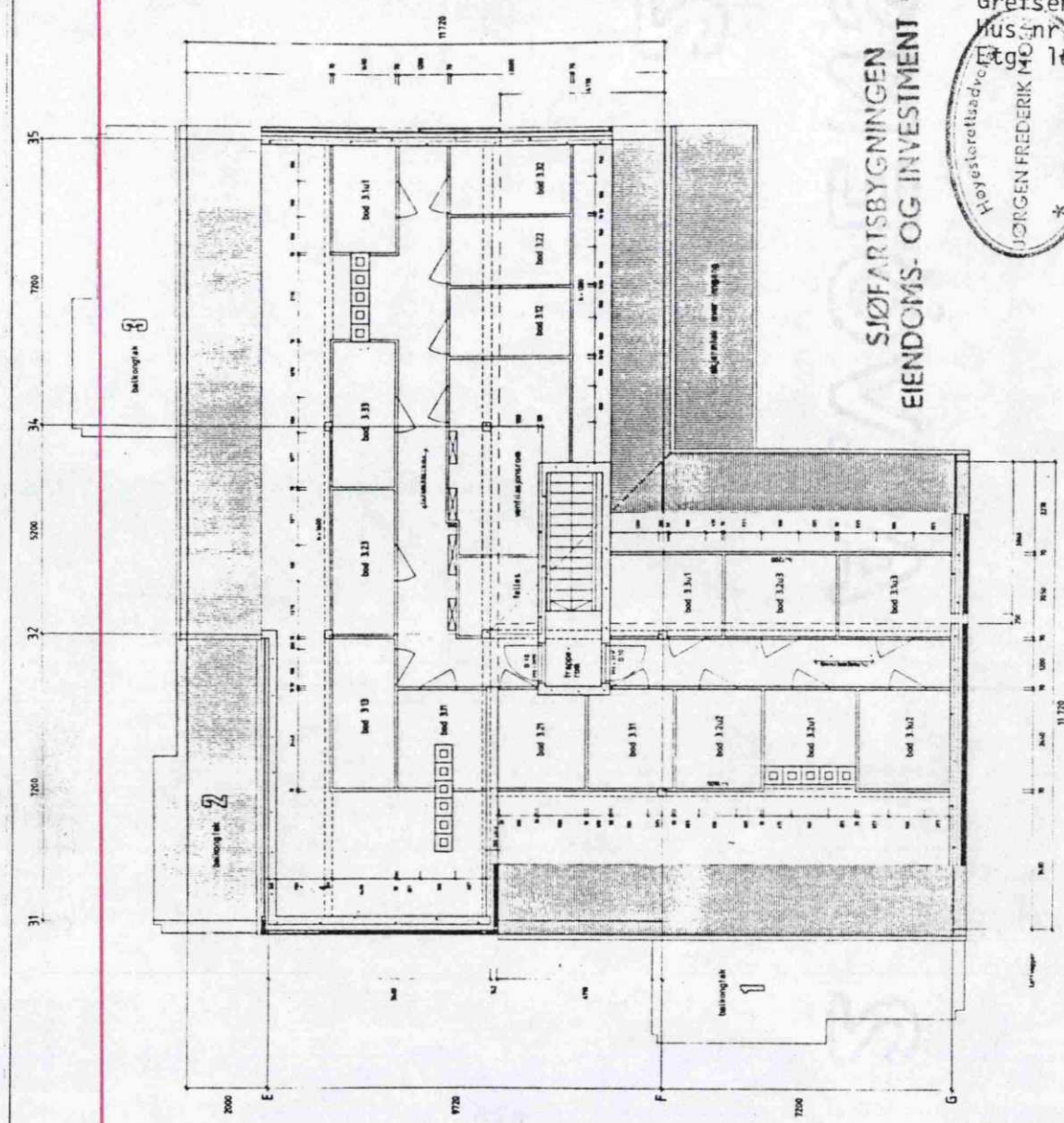
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.2
Hus.nr.3
Etg. loft

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT

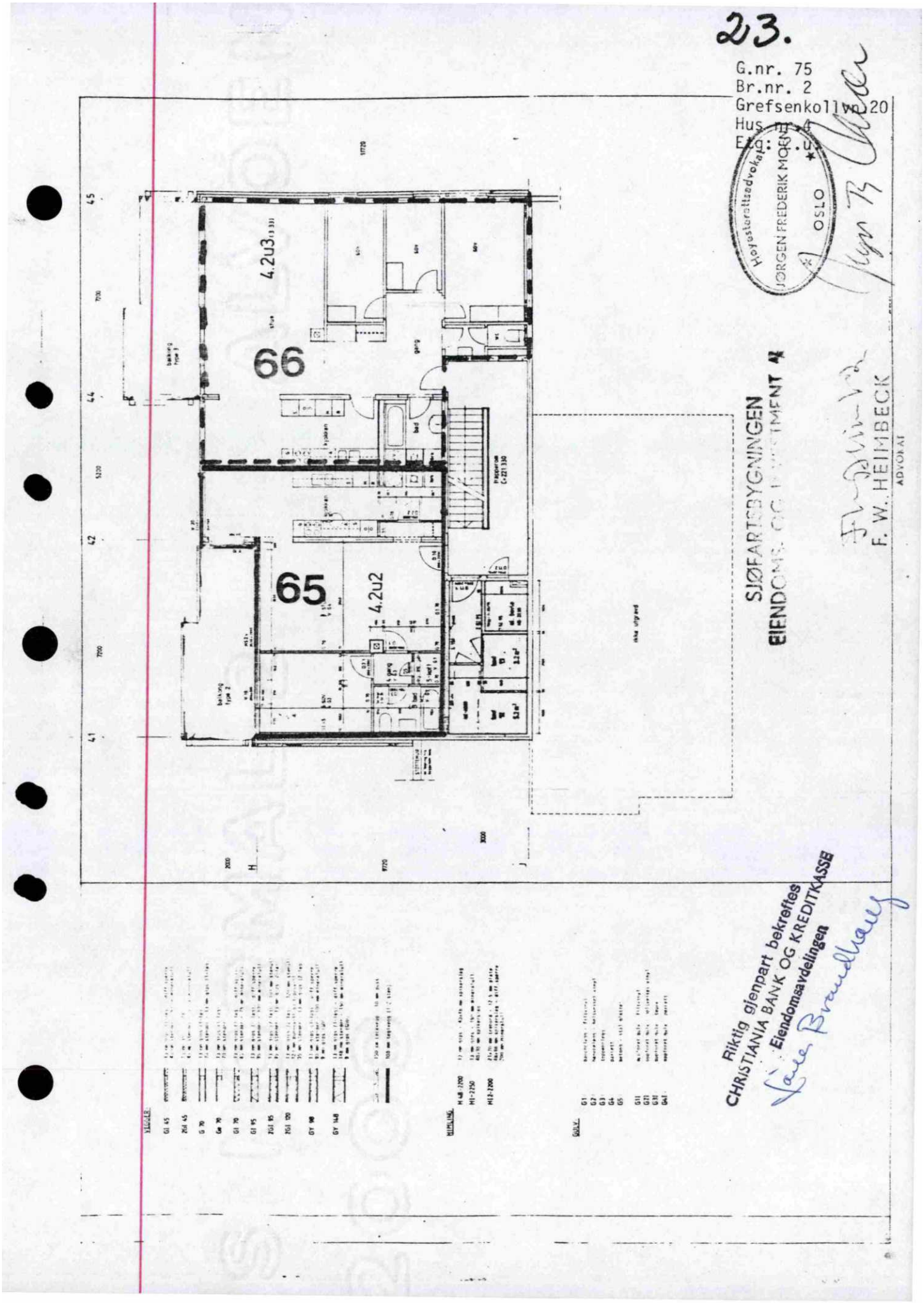
JØRGEN FREDERIK

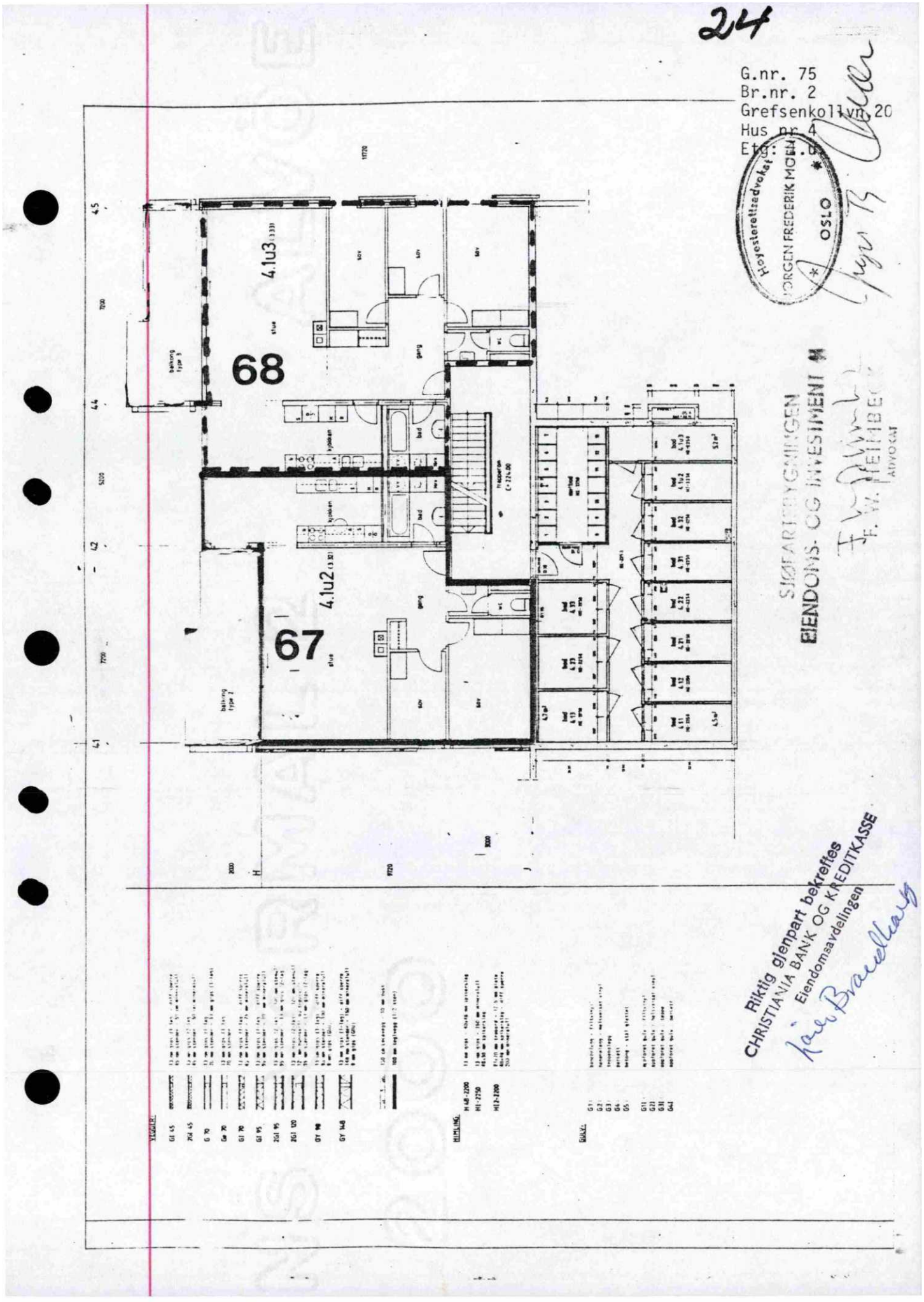
OSLO

F. W. HEIMBECK
ADVOKAT



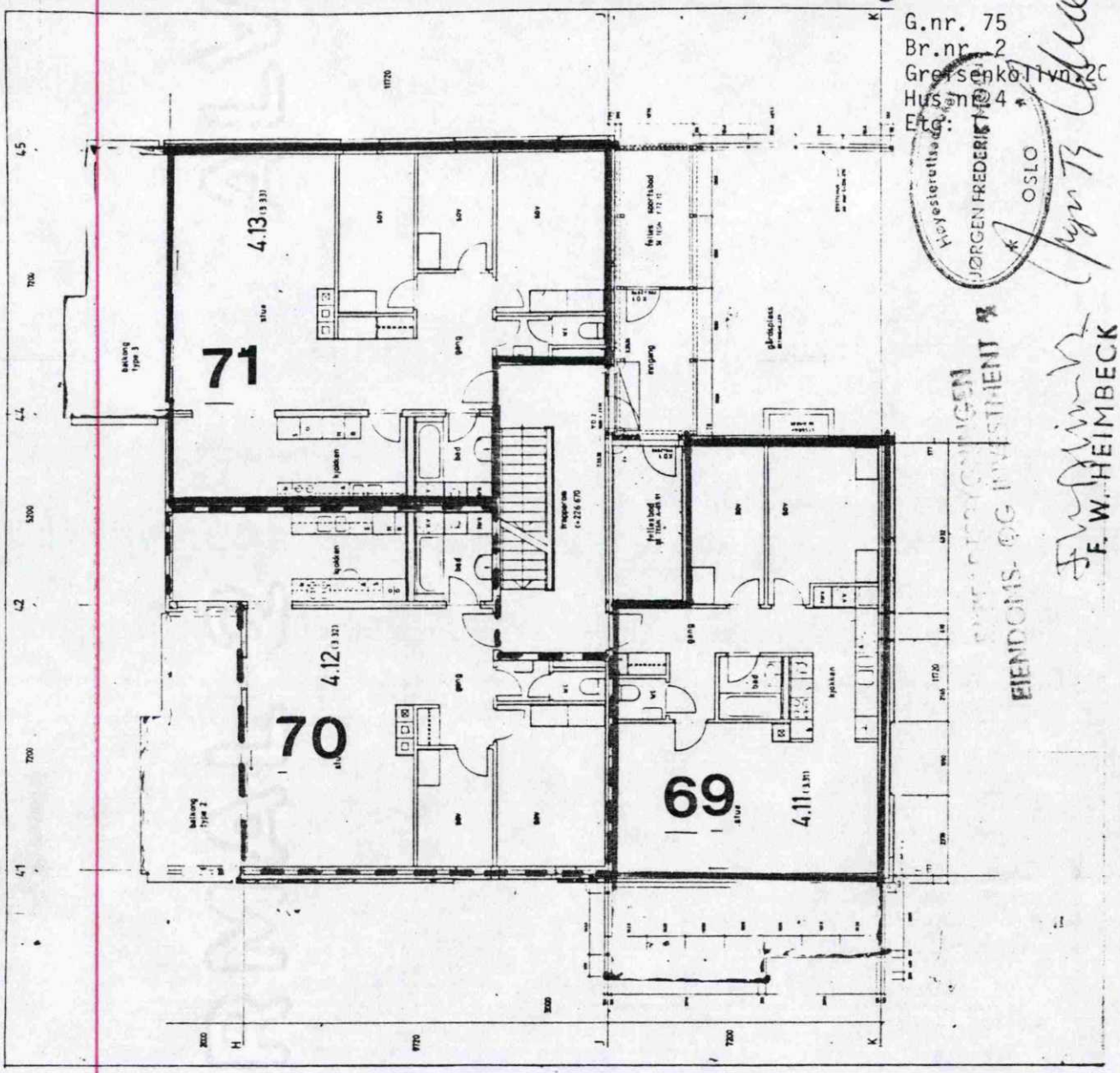
Riktig gjengart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


23.
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollveien 20
Hus nr. 4
Etg.: 1.u.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
66
4.2u3
65
4.2u2
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S
F. W. HEIMBECK
ADVOKAT
Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen


24
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 20
Hus nr 4
Etg.
Høyesterettsadvokat
JØRGEN FREDERIK MOEN
OSLO
68
67
4.1u3
4.1u2
SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMS- OG INVESTMENT
F. W. HEIMBER
ADVOKAT
Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

25

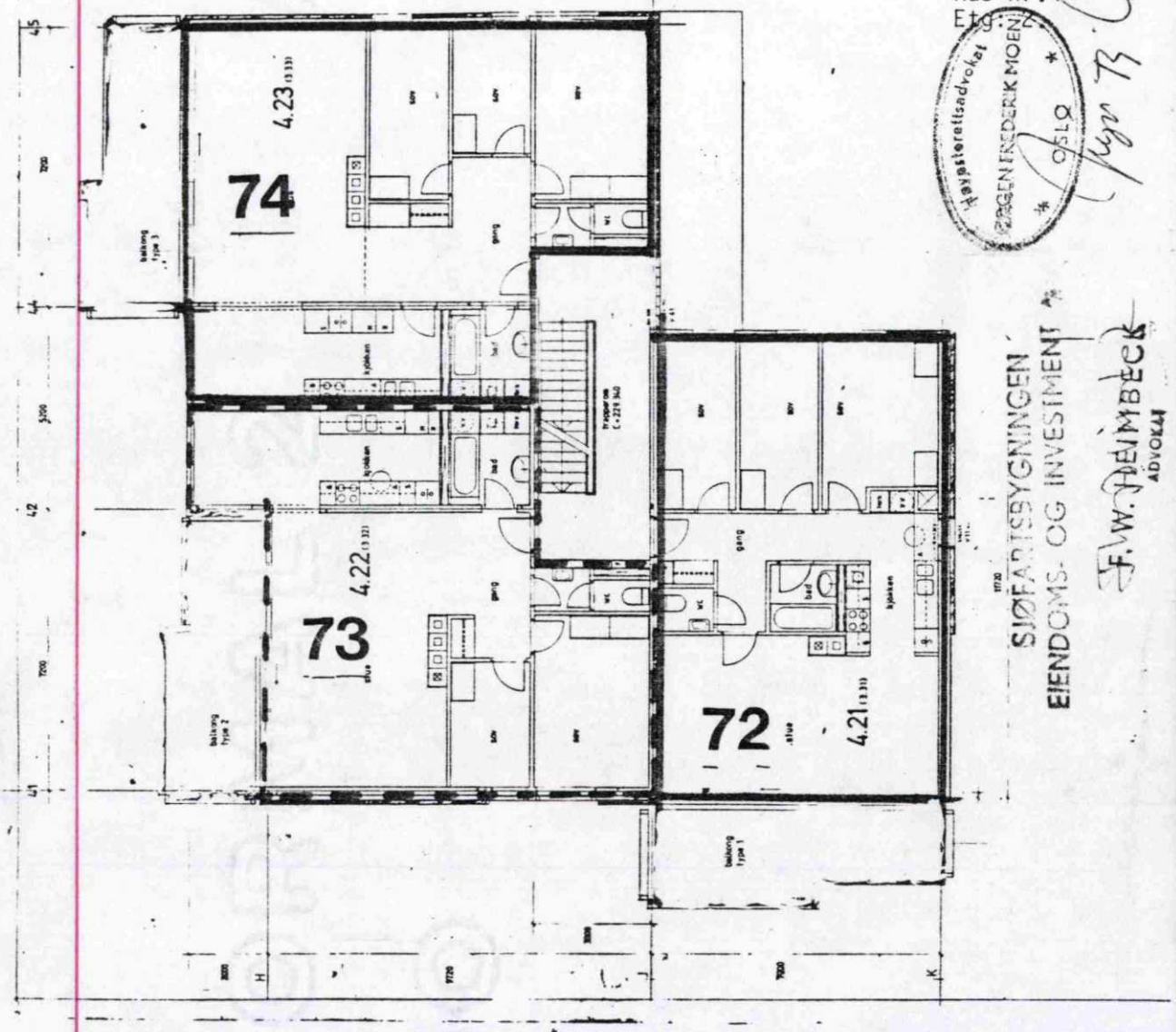
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn. 2C
Hus nr. 4
Etg:



Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

26.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.4
Etg.: 2.



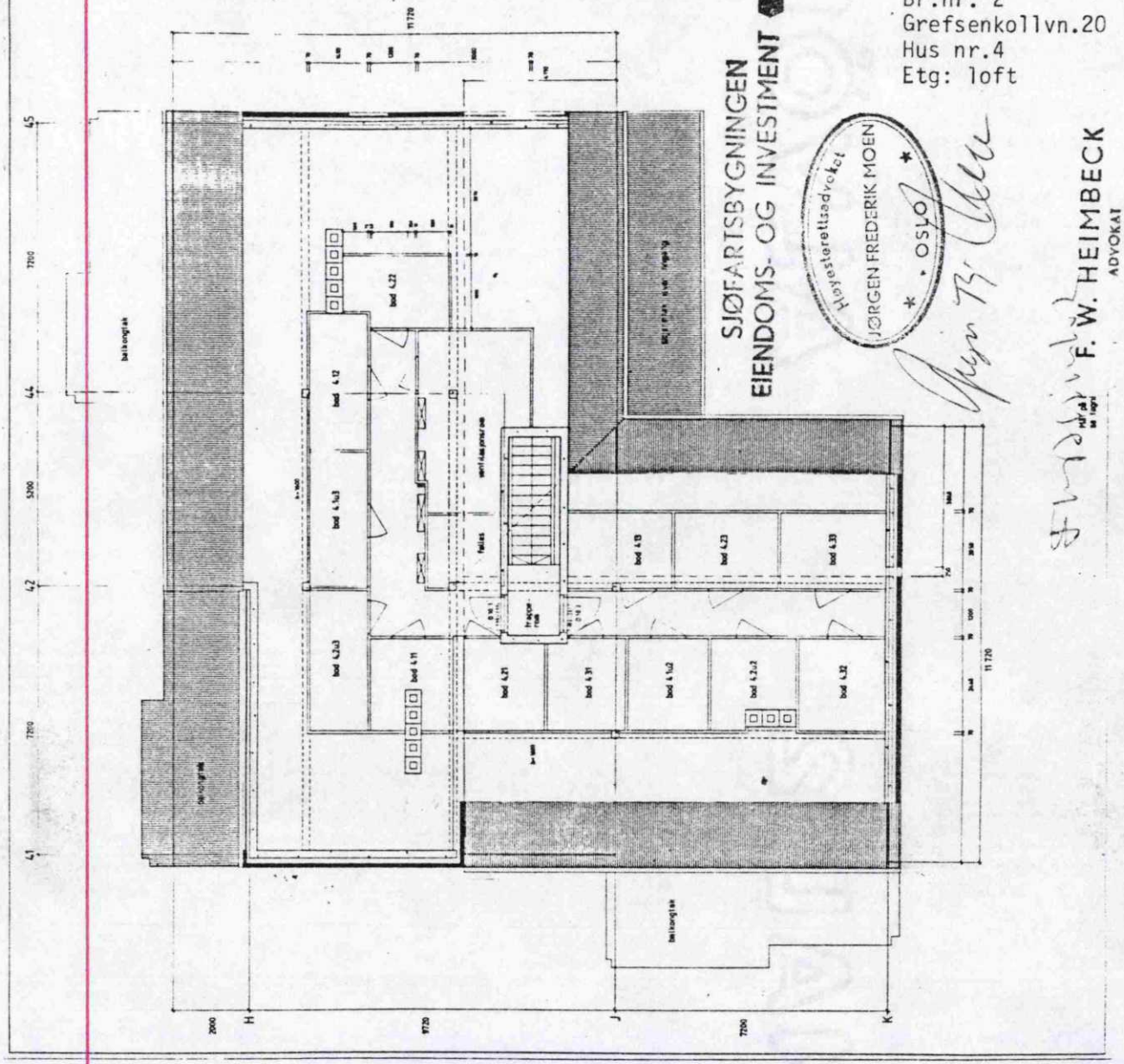
Høyesterettsadvokat JØRGEN FREDERIK MOEN OSLO

F.W. HEIMBECK ADVOKAT

Riktig gjengivelse bekreftes
CHRISTIANIA SPAR- OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

28.

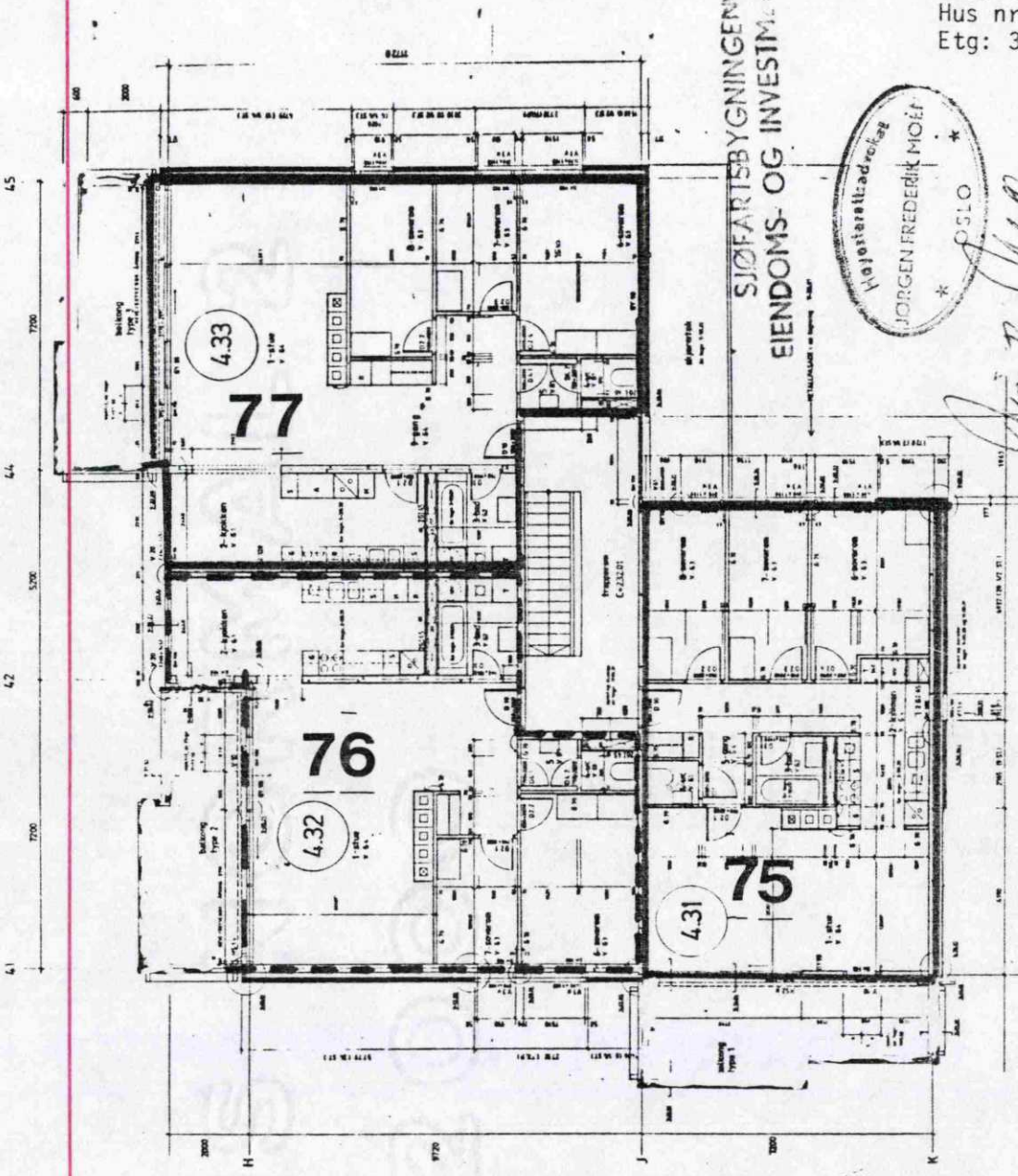
G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.4
Etg: loft



Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

27.

G.nr. 75
Br.nr. 2
Grefsenkollvn.20
Hus nr.4
Etg: 3.



Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BA
Eiendomsavdelingen
KREDITKASSE

28 JAN. 1960 1220

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20 Grytenkollveien
Gnr. 75 Bnr. 2 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

SJØFARTSBYGNINGEN EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

Oslo, den ..../.... 19....

F. Heyerdal Jr. & W. K. Zahl

Skjøteinnehaver.

SJØFARTSBYGNINGEN EIENDOMS- OG INVESTMENT A/S

F. Heyerdal Jr. & W. K. Zahl

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Avskriftens rikighet attesteres

DAGBOKFØRT

12.SEP.83 025915

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

Vedrørende Gnr.75 bnr.2+13 Grefsenkollveien 20.Bl.1,2,3 og 4.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 20/7.1983. i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

   Grefsenkollveien utvides langs eiendommen til reguleringslinjen på begge side samtidig med byggearbeidet.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

SJØFARTSBYGNINGEN
EIENDOMSINVESTMENT A/S

Oslo, den 9 aug 1983

Eivind Eckbo Trygve Hirsch

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 9 aug 1983

Eivind Eckbo
forretningsfører

Trygve Hirsch

Avskriftens riktighet bekreftes

Vi bekrefter at advokat Eivind Eckbo og h.r.advokat Trygve Hirsch har undertegnet nærv.erklæring og at de er over 20 år.

Nancy Teien, 021106 [redacted] Kari Åserud 180658 [redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR: 601 377
03 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
28.11.06
Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

AVTALE
mellom NCC Bolig AS
Org.nr: 980 390 020

og Grefsenseteren Boligsameie
Org.nr.: 975 873 315

om legging av rørledning på søndre del av gnr. 75, bnr. 2 i Grefsenseteren Boligsameie

Ovennevnte parter har inngått avtale om at vann, avløp og overvannsledninger fra gnr. 75, bnr. 13 kan føres over eiendom gnr 75, bnr. 2 tilhørende Grefsenseteren Boligsameie. Ledningen skal graves ned langs eiendommens søndre del. Oppgravde arealer skal føres tilbake til opprinnelig stand uten kostnader for Grefsenseteren Boligsameie.

Alle arbeider herunder graving, tilbakeføring, tilsåing forbundet med fremtidig vedlikehold av rørledningen bekostes av gnr. 75, bnr. 13.

Ovennevnte avtale er inngått under forutsetning at NCC Bolig AS, kostnadsfritt river og fjerner eksisterende garasjeanlegg beliggende på gnr. 75, bnr. 13

Det er en forutsetning at det blir stiftet et formelt boligsameie med styrende organ mellom eierne av seksjonene av gnr. 75, bnr. 13 og at denne avtale transporteres til boligsameiet når dette er stiftet.

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 2.

Tvist som måtte utspringe seg av denne avtale skal avgjøres gjennom de ordinære domstoler.

Oslo, 17/3 2005

For Grefsenseteren Boligsameie

Olav Tyrhaug
Styreleder

Gunn Iren Tangen
Styremedlem

For NCC Bolig AS

Jon-Erik Lunøe
Adm. Dir.

Kan tinglyses.

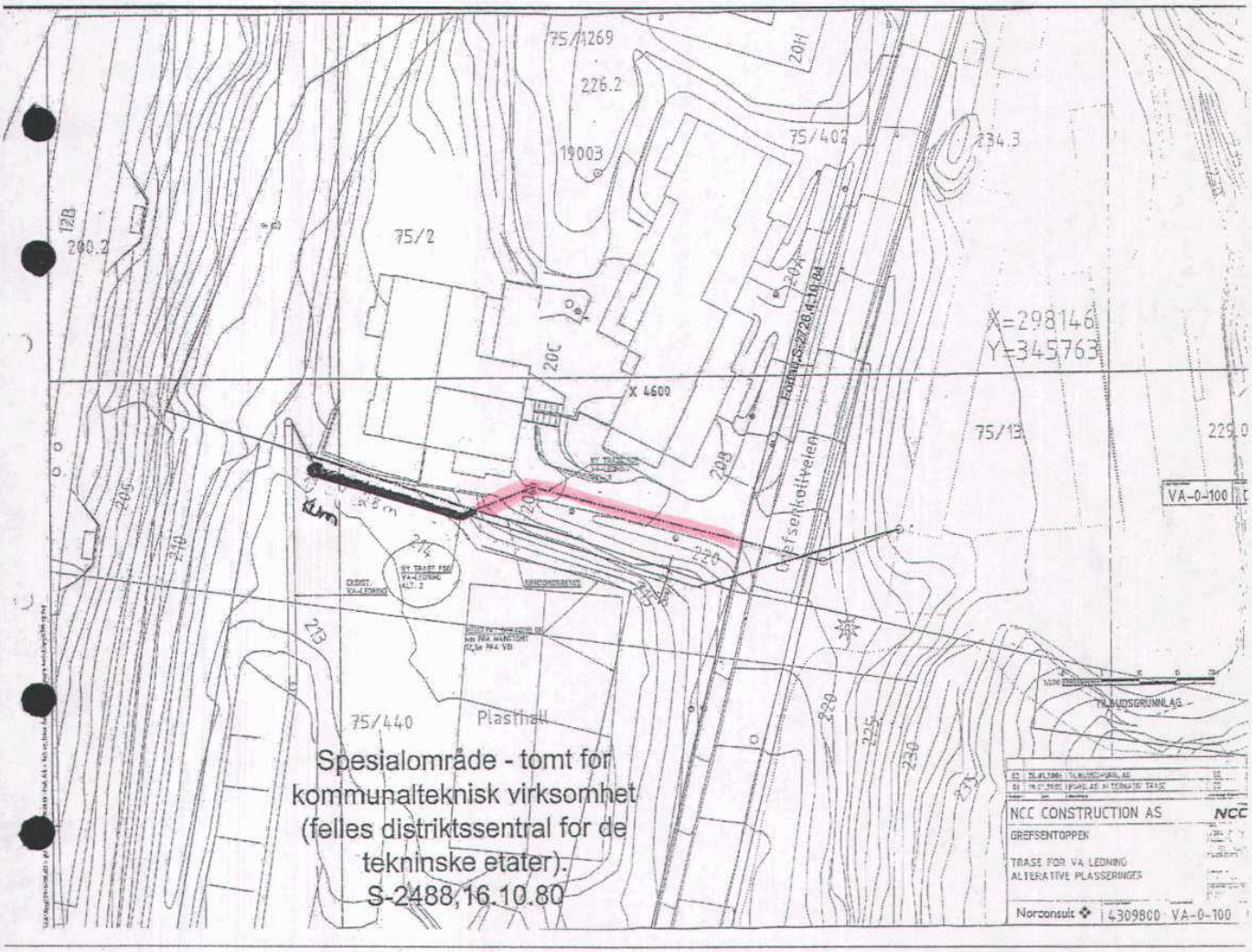
Oslo, 24. november 2006

Geir Sand

Doknr: 601377 Tinglyst: 04.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
28.11.06

Kristian Føyen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF



Oslo

Utskriftsdato: 11.11.2025

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: 11.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/2/0/41	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Grefsenkollveien 20E 0490 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jerstad Åse C Tikkanen Grefsenkollveien 20 E 0490 OSLO		
Eiernavn:	Jerstad Åse C Tikkanen	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
11.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 2 Fnr 0 Snr 41

Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 20E, 0490 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 706 613
Som sekundærbolig:	kr 6 826 453

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Grefsenkollveien 20E

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 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	4 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenseteren Linje 56, 56B	2 min 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	11 min 1 km
Storo Linje 4, 5	22 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.1 km

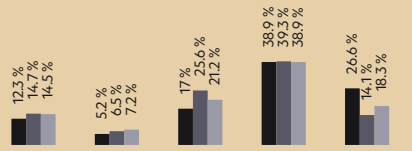
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	10 min
Spar Kjelsås	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grefsenlia/Grefsenkollen	2 091	1 129
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	9 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

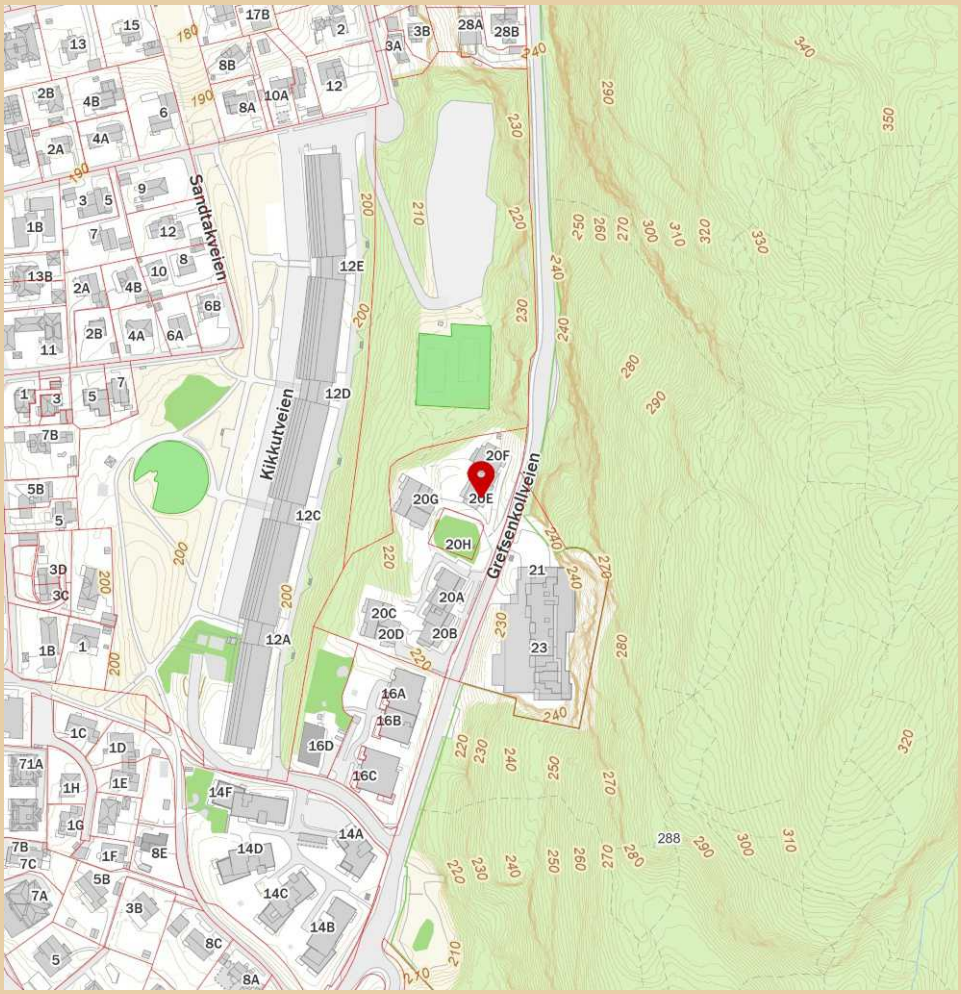
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

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 20E, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 2, Snr. 41, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251106

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
