



Grimelundsveien 2D



— Velkommen til

# Grimelundsveien 2D



# GRIMELUNDSVEIEN/ SLEMDAL

Eksklusiv selveier på 144-kvm på et vestvendt høydedrag. Solrike uteplasser. Garasjepl. En av Oslos aller beste tomter

Prisantydning	21 000 000,-
Omkostninger	261 640,-
Totalpris	21 261 640,-
Fellesutgifter	3 550,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Tomt	2098.3 kvm, eiet
Megler	Stian Pöhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Helt ny og eksklusiv selveierleilighet på 144 kvm beliggende på en meget etterspurt adresse. Leiligheten er vestvendt på en åskam med flott utsikt mot Ullernåsen og i retning Holmenkollen.
- <Li>Arkitektur med særpreg, tegnet av det prisvinnende arkitektkontoret R21 Arkitekter
- <Li>Meget solrik altan på 15 m<sup>2</sup> med flott utsikt, samt bruksrett til uteplass med kveldssol
- <Li>2 lekre baderom
- <Li>Fasader av eksklusiv KOLUMBA K58 teglstein fra Petersen Tegl med beslag av kobber
- <Li>Kjøkken fra Poggenpohl med hvitevarer fra Gaggenau
- <Li>Garasjeplass. \*Mulighet for kjøp av en til
- <Li>Bod på 10 m<sup>2</sup> og eget vinrom med kjøling på 4 kvm
- <Li>Kun én leilighet pr. etasje
- <Li>Heis
- <Li>Sanitærutstyr fra Dornbracht, Flaminia og Duscholux
- <Li>Gasspeis
- <Li>Lave omkost.
- <Li>Innflytningsklar

# Arealer og innhold

BRA-i: 144 kvm

BRA-e: 14 kvm

Totalt BRA: 158 kvm

TBA: 27 kvm

## Beskrivelse

### 1. etasje:

BRA-i: 144 kvm.

Total BRA: 144 kvm.

TBA: 27 kvm. Altan på ca. 15 m<sup>2</sup>. Støpt markterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>.

### Kjeller:

BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod på ca. 10 m<sup>2</sup>, og kjølerom/vinrom i tillegg på 4 m<sup>2</sup>

Total BRA: 14 kvm.

# Leilighet: B1

Etasje: 1

Areal BRA: 144 m<sup>2</sup>

3-roms leilighet





































































Informasjon

# Grimelundsveien 2D

## Eiendommen og økonomi

### Oppdragsnummer

14-0485/23

### Adresse

Grimelundsveien 2D 0775 OSLO

### Matrikkel

Gnr 35, bnr 1216, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Kjell Even Ruud

### Kjøpesum og omkostninger

21 000 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

250 000,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper\* (valgfritt))

-----  
251 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

261 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

-----  
21 251 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

21 261 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

-----

### Felleskostnader per måned

Kr 3 550,-

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 3 550,- pr. måned (pr. 10.01.2025). De faktureres kvartalsvis, og utgjør for 1. kvartal 2025 kr 10 650,-. Felleskostnadene inkluderer oppvarming og varmtvann, bredbånd, vask av fellesområder, strøm i fellesområder, forsikringer, snømåking, regnskapsførsel og kostnader knyttet til drift av heis og garasjeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet er relativt nylig etablert, og at felleskostnadene for øyeblikket er lave sammenlignet med andre nye prosjekter, særlig basert på at disse inkluderer varmtvann og oppvarming av seksjonen. Sameiet har ikke vedtatt noen ytterligere økning av felleskostnadene, med høyere kostnader må normalt forventes.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Objekttype

Selveierleilighet

### Navn sameiet og organisasjonsnummer

Eierseksjonssameiet Grimelundsveien 2 D-G

Org. nr: 932524724

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Grimelundsveien 2 D-G er et lite sameie bestående av 6 boligseksjoner. Sameiet har satt bort regnskapsførsel, men håndterer forretningsførsel selv. Sameiet ble stiftet 08.03.2023.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen. Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og eventuelle arealer med eksklusiv bruksrett) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonene i 1. etasje og 2. etasje har eksklusiv bruksrett til et uteoppholdsareal (hage/terrasse) lik utomhusplan, fra R21 Arkitekter, vedlagt salgsoppgaven.

Det vil bli montert porter foran søppelkassene, samt håndløper i trapper på gangveier ute. Belysning av adkomstveier er nylig etablert.

#### Areal

P-rom: 144 kvm, BRA: 158 kvm

#### Antall soverom

2

#### Antall bad

2

#### Byggeår

2023

#### Etasje

1

#### Takstmann

Bjørn Fosser

#### Energimerking

B - oransje

#### Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

#### Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme med energi fra vann-til-vann varmepumpe og borehull i fjell. Vannbåren varme også på bad/wc. Gasspeis i spisestue.

#### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

#### Innhold

På et høydedrag på en av Oslos aller beste tomter ligger Grimelundsveien 2 D. Dette er en ekstraordinær leilighet på 144 kvm med alle fasiliteter - solrik altan og uteplass, heis, gasspeis, to garasjeplasser og hele leiligheten henvender seg mot

vest med flotte siktlinjer. Dette er en sjelden anledning!

Leiligheten ligger i byggets 1.etasjeplan og inneholder en romslig hall, separat vaskerom, kjøkken og spise-stue, stue og tv-stue, 2 bad og 2 soverom. Det er kun én leilighet i hver etasje. Fra denne etasjen er det direkte adkomst til garasjeanlegget. Bod på hele 10 kvm og eget vinrom på 4 kvm ligger i etasjen under.

Boligen har en særdeles god og velfungerende planløsning hvor rommene harmonerer godt med hverandre. Kjøkkenet med spise-stue fremstår som hjertet i leiligheten - dette er et raust rom med utgang til en solrik, vestvendt altan på 15 kvm. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys inn i boligen, samtidig som man får en unik kontakt med omgivelsene og utsikten. Moderne gasspeis og nydelige enstavs eikeparkett fra Skogr.

Stilren kjøkkeninnredning fra toppkvalitetsleverandøren Poggenpohl med hvitevarer fra anerkjente Gaggenau. Rikelig med skap- og benkeplass.

Stue med gode møbleringsmuligheter og anledningen til å nyte siktlinjene med vindusflater fra gulv til tak. Fra stuen er det utgang til uteplass med kveldssol, belagt med granittfliser.

Videre er det to gode soverom. Hovedsoverommet med walk-in-garderobe, bad og vindusflater fra gulv til tak med en utsikt som må oppleves.

Leiligheten har to delikate baderom, samt et separat vaskerom/ bod. Innredningen er fra IDEA Group, type Cubik med kompositt topp, levert av Bella fliser & design. Gulvflisene er fra Casa Ceramica med en lys beige farge og med marmorering.

I forbindelse med valg av materialer og produsenter for overflater, innredning og farger i leiligheten har interiørarkitektene Paulsen & Nilsen vært en betydelig bidragsyter.

Representativ adkomst med belysning. Fellesarealene har innbydende, parkmessig opparbeidelse med plener, beplantninger og gjesteparkering. Innvendige fellesarealer hvor høy standard og utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer går igjen.

### Standard

Generell byggebeskrivelse for prosjektet er vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om at det kan være noen endringer fra denne byggebeskrivelsen til prosjektet var ferdigstilt. Det presiseres at det er den endelige leveransen som gjelder fremfor byggebeskrivelsen.

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger på en åskam mellom Vinderen og Slemdal, skrånende mot vest, med panoramautsikt og svært gode solforhold. Eiendommen ligger med kort avstand til Slemdal Senter, og Vinderen sentrum.

### Offentlig kommunikasjon

100 meter til bussholdeplass i Holmenveien (buss 46). 5 minutters gange til Slemdal T-banestasjon (bane 1), samt ca. 5-10 minutter til Vinderen T-banestasjon.

### Tomtestørrelse

2098.3 kvm

### Beskrivelse av tomt

Eksklusivt opparbeidet, med plener og beplantninger med innslag av cortenstål og brostein. Beplantningen er parkmessig med busker som Rhododendron, Spirea,

Klatre Hortensia og Syriner. Hekker og trær som agnbøk, viftelønn, Japansk Kirsebær og furu. Nedkjøring til garasjen er støpt med varmekabler i spor.

Leiligheten har bruksrett til privat, skjermet uteplass med markterrasse, i tillegg til altan.

### Parkering

Med leiligheten følger det 1 garasje plass i lukket, underjordisk garasjeanlegg.

\*Man kan i tillegg kjøpe en ekstra garasje plass til kr 1.000.000,-.

### Adkomst

Fra Vinderen sentrum, Holmenveien i retning vest. Etter ca. 700 meter, til høyre opp Grimelundsveien. Etter ytterligere 70 meter ligger eiendommen på venstre side, innenfor/på vestsiden av nr. 2A.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Kommunale avgifter

Kr 22 000,-

### Kommunale avgifter år

2024

### Informasjon kommunale avgifter

For 2024 har kommunale avgifter blitt fakturert sameiet, men fra 2025 vil fakturaer bli sendt fra Oslo kommune direkte til den enkelte seksjonseier. For seksjon 1 vil de kommunale avgiftene utgjøre ca. kr 5 500 per termin, med sum ca. kr 22 000 for hele 2025. Oppgitt beløp er et estimat, og endelig fakturert beløp kan avvike.

### Informasjon eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Da bygget er helt nytt er det foreløpig ikke beregnet eiendomsskatt for denne seksjonen, men eiendomsskatt må påregnes.

### Informasjon formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundær bolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

### Radonmåling

Bygget er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17.

### Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand

Polisenummer 4754952

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Offentlige forhold

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger i henhold til S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i

kommunen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se <https://innsyn.pb.eiendom.no/oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629>.

Pågående plansak:

Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak:

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202201233 - Byggesak. Holmenveien 35 B - Etablering av garasje og boder under terreng, nye støttemurer og terrengtrapp og gjerde med port. Status:

Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer: 202206596 - Byggesak. Holmenveien 35 - Oppføring av to eneboliger. Status: Endret tillatelse gitt.

Saksnummer: 202106627 - Byggesak. Holmenveien 37 C - Oppføring av tremannsbolig med underjordisk parkeringskjeller. Status: Rammetillatelse gitt.

### Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/35/1216/1:

19.06.1986 - Dokumentnr: 36628 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1986 - Dokumentnr: 36629 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1991 - Dokumentnr: 51740 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1991 - Dokumentnr: 51740 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2012 - Dokumentnr: 371134 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Grimelundsveien vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 187991 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Plikt til vederlagsfri, framtidig avståelse av veigrunn

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2021 - Dokumentnr: 188027 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven  
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2021 - Dokumentnr: 190906 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1216  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2023 - Dokumentnr: 377545 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:587  
Bestemmelse om rett til etablering av søppelhånderingsanlegg  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2023 - Dokumentnr: 1385469 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912

08.03.2023 - Dokumentnr: 252991 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 142/1018

13.04.2023 - Dokumentnr: 377545 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:587  
Bestemmelse om rett til felling av trær og sett opp gjerde  
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Betalingsbetingelser

Opgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringssselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 5 000,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. november 2024

### Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 97115621

### Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
Tlf. 41252214

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Parkveien 33b  
0258 Oslo  
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

# Grimelundsveien 2D

## Arealrapport

Grimelundsveien 2 D

## BEFARING &amp; EIENDOMSINFORMASJON

Befaringsdato 13. november 2024

Takstmann til stede Bjørn Fosser

Adresse Grimelundsveien 2D, 0775 Oslo

Eiendomsinformasjon Kommunenr: 301 - Gnr: 35 Bnr: 1216 Fnr: 0 Snr: 1

Eiendomsbetegnelse Selveierleilighet i flerbolighus

Hjemmelshaver Bjørn Ødegaard (bo)

Denne rapporten er utført av

Tyder

Bjørn Fosser

-----  
 Sign.  
 Takstmann  
 bf@tyder.no  
 48 99 88 30

## Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Ekstert bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		14		
1. etasje	144			27
<b>Sum</b>	<b>144</b>	<b>14</b>		<b>27</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>158</b>			

## Rombetegnelse

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Ekstert bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller			Kjellerbod med vinrom/kjølrom
1. etasje		2 bad, vaskerom, hall, garderobe, kjøkken/spisestue, stue, bibliotek/TV- stue, 2 soverom.	

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller					
1. etasje	144	144	0		2 bad, vaskerom, hall, garderobe, kjøkken/spisestue, stue, bibliotek/TV-stue, 2 soverom.

## Tilleggsinformasjon

Himlingshøyde	Himlingshøyde er målt til ca. 2,58 m i stue.
Ekstern bod	Kjellerbod på ca. 10 m <sup>2</sup> , og kjølerom/vinrom i tillegg på 4 m <sup>2</sup> .
TBA	Terrasse på ca. 15 m <sup>2</sup> med adkomst fra kjøkken/spisestue. Støpt markterrasse på ca. 12 m <sup>2</sup> med adkomst fra stue.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

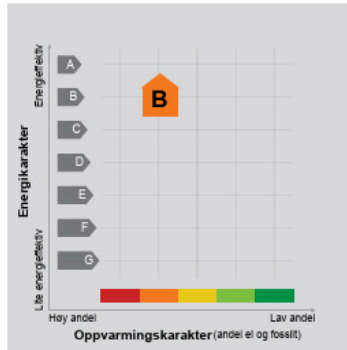
**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

## ENERGIATTEST



Adresse	Grimelundsveien 2D
Postnummer	0775
Østet	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	1216
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300840468
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-49481
Dato	12.11.2024



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howden 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: Reduser innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 skjembildet "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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidspunktet den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten>). **Pluss!** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Reduser innnetemperaturen

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 16: Individuell varmemaalning i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innfort. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motivere til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Ny Beplantning



**R2I**

ARKITEKTER

Rådhusgata 2I  
0136 Oslo  
Tlf: 995 2488 |  
post@r2i.no

Prosjekt

**Grimelundsveien 2**

Grimelundsveien 2, 0775 Oslo

Gnr/Bnr 35/1108, 35/1216 og 35/1217

Tiltakshaver

Black Bricks Invest AS

Type tegning

**Utomhusplan**

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Nasibeh Huseini 14.02.2023

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggesaksrådgivning as	977545439	post@byggesaksradgivning.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Parkveien 69	0254	Oslo	9714413

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.
0301	Oslo	35	1216	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
010349 32 332	Bjørn Ødegaard	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingstjenesten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	142	B	13				25				37			49
2	B	132	B	14				26				38			50
3	B	151	B	15				27				39			51
4	B	208	B	16				28				40			52
5	B	185	B	17				29				41			53
6	B	200	B	18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:		1018		Nevner =		1018									

Dato	Innsenderens underskrift
19/10 22	Ro W. Tommes

\* Punkt 3 er endret  
Etter avtale med søker, 23.01.2023 NASH

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

10/10-22

Innsenderens underskrift

Stu W. Thommes

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsarealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 18/10-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ARTHUR STRAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <i>akt. general- fullmakter til Torvald HS, org.nr 988 970 158</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

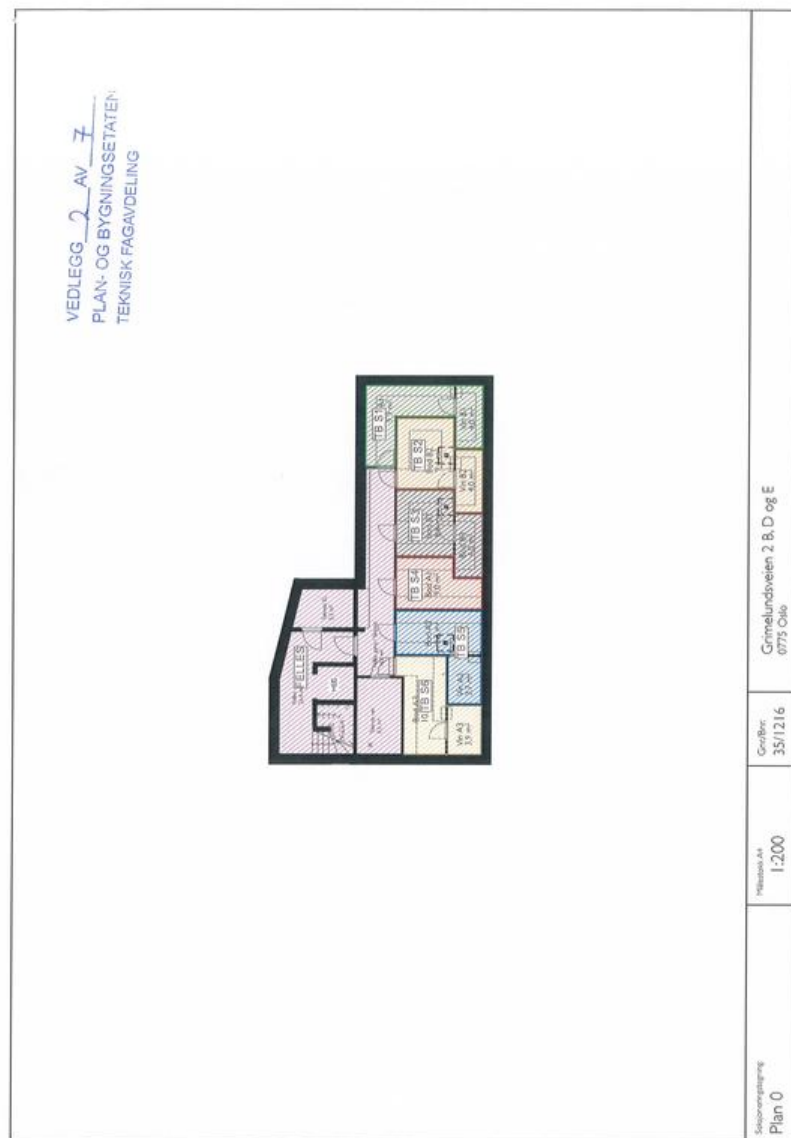
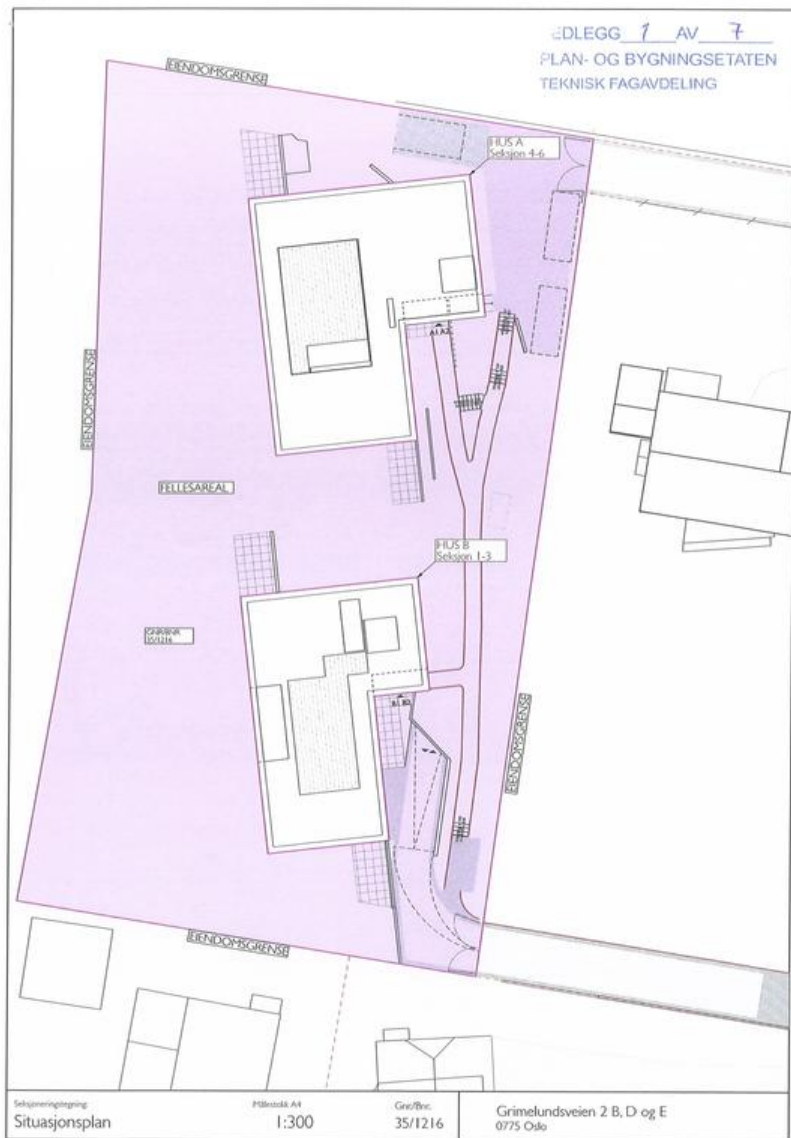
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 35	Bruksnr. 1216	Festestr.
Dato 14.2.23	Underskrift 	Stempel 		

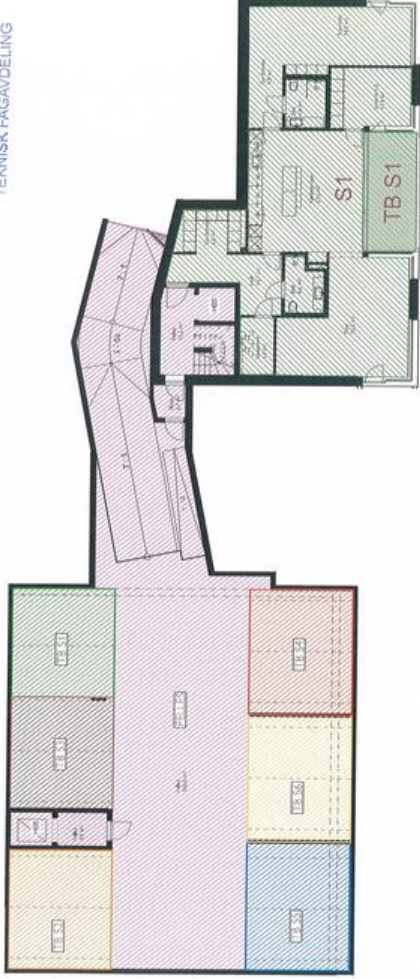
Dato 18/10-22	Innsenderens underskrift <i>K.W. Thormes</i>
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.													
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor													
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebråk (teller)			Tilleggsareal			S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal
	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)				
61			85			109			133			157	
62			86			110			134			158	
63			87			111			135			159	
64			88			112			136			160	
65			89			113			137			161	
66			90			114			138			162	
67			91			115			139			163	
68			92			116			140			164	
69			93			117			141			165	
70			94			118			142			166	
71			95			119			143			167	
72			96			120			144			168	
73			97			121			145			169	
74			98			122			146			170	
75			99			123			147			171	
76			100			124			148			172	
77			101			125			149			173	
78			102			126			150			174	
79			103			127			151			175	
80			104			128			152			176	
81			105			129			153			177	
82			106			130			154			178	
83			107			131			155			179	
84			108			132			156			180	
Sum tellere:				Nevner =									

Dato 18/10-22 Innsenderens underskrift Kid W. Thommes



VEDLEGG 3 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

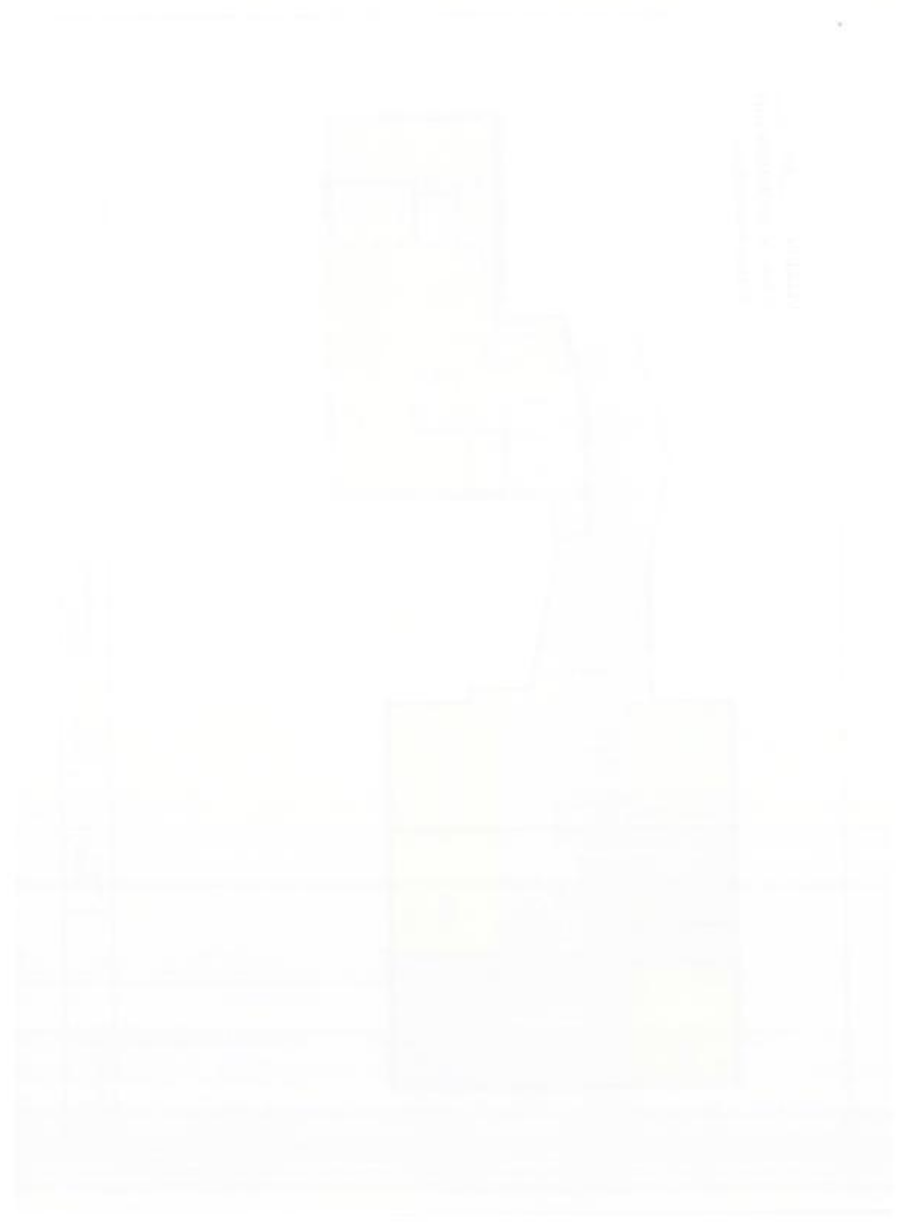


Saksbehandler  
Pågn I

Målstab 1:200

Grafikk  
35/12/16

Grimelundsveien 2 B, D og E  
0775 Oslo



VEDLEGG 4 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEI  
 TEKNISK FAGAVDELING



Saksoppgangene  
 Plan 2

Målestokk A4  
 1:200

Grøntfbr:  
 35/1216

Grinellundsveten 2 B, D og E  
 0775 Oslo

VEDLEGG 5 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEI  
 TEKNISK FAGAVDELING

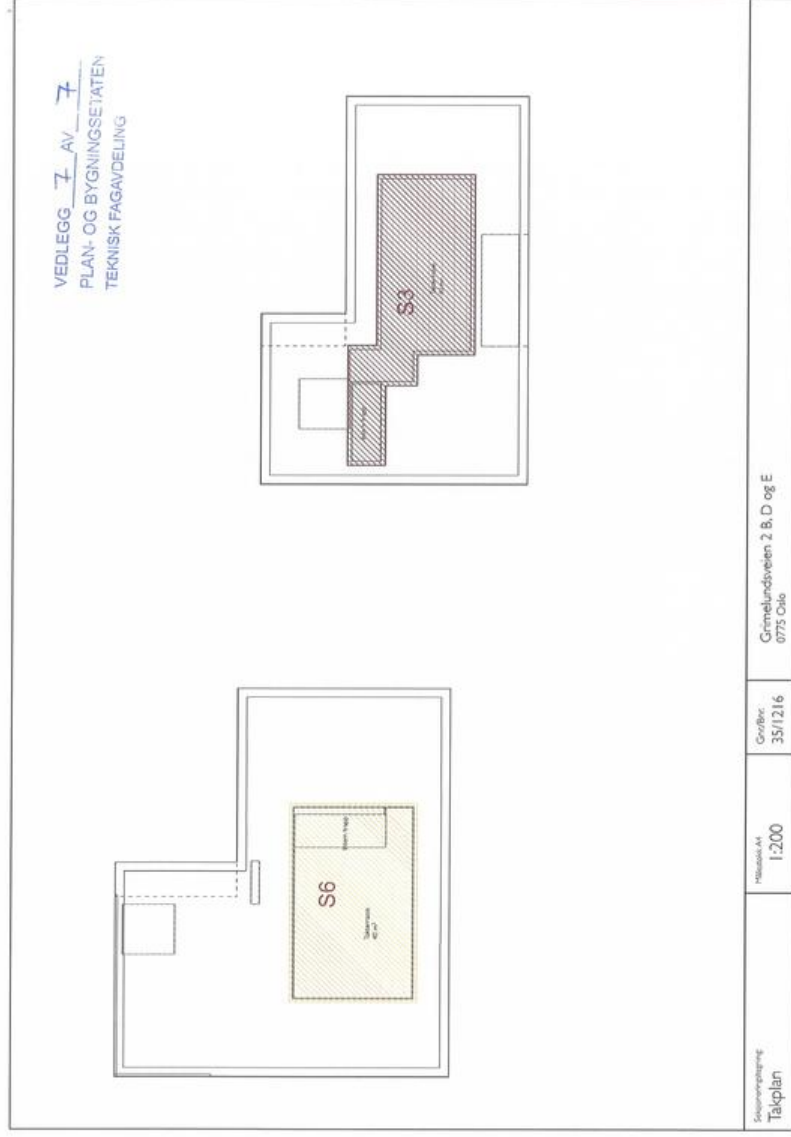


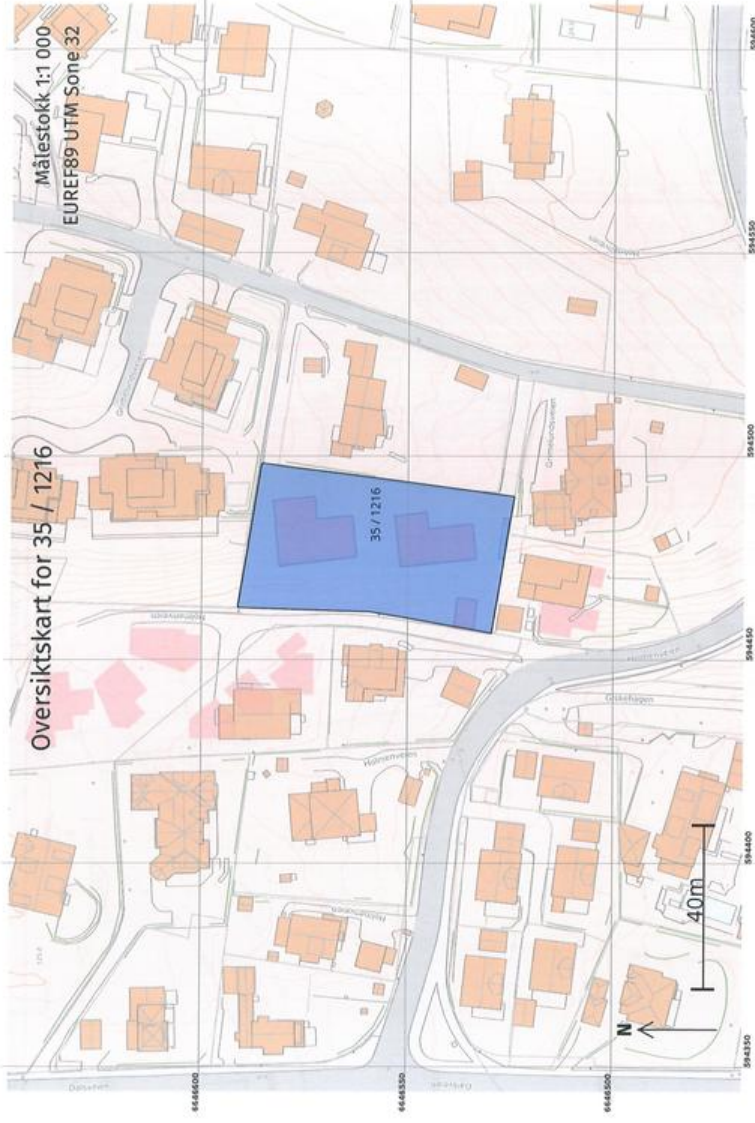
Saksoppgangene  
 Plan 3

Målestokk A4  
 1:200

Grøntfbr:  
 35/1216

Grinellundsveten 2 B, D og E  
 0775 Oslo







## VEDTEKTER

for  
Eierseksjonssameiet Grimelundsveien 2 D-G,  
gnr. 35, bnr. 1216 i Oslo kommune

vedtatt den 22.06.2023

### §1 FORMÅL

Eierseksjonssameiet Grimelundsveien 2 D-G har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen Grimelundsveien 2 D-G. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

### §2 SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

### §3 SAMEIER – RETTLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon.

Seksjonene i 1. etasjene og 2. etasjene har bruksrett til et uteoppholdsareal (hage/terrasse) lik utomhusplan, fra R21 Arkitekter, vedlagt disse vedtekter. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettens rettighetshaver/seksjonseier. Med disse bruksrettene følger vedlikeholdsansvaret for samme areal. Tilsvarende gjelder for bodere og garasjeplasser på fellesareal.

### §4 SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelsen på et å konto beløp som antas nødvendig for å dekke sameiets fellesutgifter. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

### §5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Dette gjelder også ved montering av screens, persienner, markiser, etc., med tilhørende elektrisk opplegg. Sameiets eksklusive og helhetlige preg ønskes ivarett, og råd fra byggenes arkitekt bør således vei tungt ved nye installasjoner og forandringer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### §6 STYRET/SIGNATUR

Sameiet skal ha et styre som består av 6 medlemmer, en fra hver seksjon, hvorav en skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Eierseksjonssameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### §7 GENERELLE PLIKTER

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse. Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og disse vedtekter.

## Plan- og bygningsetaten



BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Parkveien 69  
0254 OSLO

Deres ref.: 22026049      Vår ref. (saksnr.): 202215536 - 19      Saksbehandler: Nasibeh Hoseini      Dato: 17.03.2023

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: GRIMELUNDSVEIEN 2B      Eiendom: 35/1216/0/0  
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Saken gjelder: Seksjonering

### Seksjoneringen er tinglyst og saken avsluttes

Vi oversender med dette de ferdig tinglyste dokumentene fra Kartverket og avslutter dermed saken.

### Ta godt vare på de tinglyste dokumentene

De tinglyste dokumentene er eiendomsbeskrivende dokumenter som bør oppbevares av den som til enhver tid er styreleder i sameiet. Den enkelte seksjonseier bør få en bekreftet kopi. Dersom tidligere seksjoneringsdokumenter nå blir erstattet, anbefaler vi at de utdaterte dokumentene makuleres eller gis en påtegning for å unngå misforståelser.

### Saksbehandlingsgebyr

Dere må betale et saksbehandlingsgebyr og et tinglysningsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 15. Vi vil ettersende fakturaen.

Vennlig hilsen

**Nasibeh Hoseini** - saksbehandler  
**Ludvig Ringkjøb Lyseng** - for enhetsleder **Sofie Søiland**  
teknisk fagavdeling  
enhet for delesøknader og seksjonering

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

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

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 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

Saksnr.: 202215536-19

Side 2 av 2

Vedlegg i sak 202215536-19	
Nr	Beskrivelse
1	Tinglyste dokumenter til søker (Dette dokument)
2	Retur av tinglyst seksjonering dokumentnummer 2023/25299/200
3	Tinglyst dokument (Unntatt publisering)
4	Søknad om seksjonering (Unntatt offentlighet - Offl.§26,5.ledd)
5	Kart
6	Tegninger
7	Bekreftet grunnboksutskrift (Unntatt publisering)
8	Matrikelbrev (Unntatt publisering)

OSLO KOMMUNE PLAN- OG  
BYGNINGSETATEN  
POSTBOKS 364 SENTRUM  
0102 OSLO



Kartverket

Deres ref.:  
202215536-16 Hoscini

Sak:  
22026049

Dato:  
09.03.2023

### Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/252991/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(c), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613710724  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823    Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG    Adresse Postboks 364, Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 010349    Navn ØDEGAARD BJØRN    Bruksenhe    Adresse

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301    Gnr 35    Bnr 1216

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal	bygning	Eksklusivt utareal
0301	35	1216	0	1	142 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0301	35	1216	0	2	132 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0301	35	1216	0	3	151 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0301	35	1216	0	4	208 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0301	35	1216	0	5	185 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0301	35	1216	0	6	200 / 1018	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



STATENS KARTVERK

Nina Mehlum-Endrerud

**For matrikkelenhets:**

Kommune: **0301 - OSLO**  
Gårdsnummer: **35**  
Bruksnummer: **1216**

Utskriftsdato / klokkeslett: **15.03.2023 kl. 13:39**  
Produsert av: **Nasibeh Hoseini - Oslo Kommune**  
Attestert av: **Oslo kommune**

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedsfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhets**

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 03.10.1991

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har feste grunnet: Nei

Er seksjonert: Ja

**Grunnforurensning**

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeid på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeid er miljødirektoratet eller fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetssnr: Lokalitetsnavn

10877 Grimelundsveien 4A-F

Påvirkningsgrad

Påvirket påvirkning og behov for

fysiske tiltak

Myndighet

Kommune

**Arealrapport**

Tekst

Beregna areal for 35 / 1216 med areal av feste grunnet og seksjonert uteareal

2 096,3 m<sup>2</sup>

Beregna areal for 35 / 1216 uten areal av feste grunnet og seksjonert uteareal

2 096,3 m<sup>2</sup>

**Eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse	Andel
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 1			142 / 1018
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 2			132 / 1018
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 3			151 / 1018
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 4			208 / 1018
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 5			185 / 1018
			Matrikkelenhets 0301 - 35 / 1216 / 0 / 6			200 / 1018

**Oversikt over teiger**

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6646559	594477		2 098,3 m <sup>2</sup>	(EUREF89 UTM Sone 32)

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysning	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			
Seksjonering	15.02.2023	Tinglyst	10.03.2023
Seksjonering	202215536	Rolle:	Matrikkelenhet
	dok-11	Etablert/Endret	0301 - 35/1216
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/1
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/2
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/3
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/4
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/5
		Etablert/Endret	0301 - 35/1216/0/6

Endre egenskap	09.03.2021	Rolle:	Matrikkelenhet	hanckrist	17.03.2021
Annen forretningstype	202102784	Avgiver	0301 - 35/1216	Arealendring	0
Endret oppgitt areal.					

Sammenstilling av matrikkelenheter					
Sammenstilling	09.03.2021	Tinglyst	09.03.2021	hanckrist	17.02.2021
Rolle:	Matrikkelenhet	Arealendring	Rolle:	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0301 - 35/1108	-699,2	Avgiver	0301 - 35/1108	-699,2
Mottaker	0301 - 35/1217	1 398,7	Mottaker	0301 - 35/1216	1 398,7

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.10.1991	Rolle:	Matrikkelenhet	SOL	
Kart- og delingsforretning	162-90	Avgiver	0301 - 35/1108	Arealendring	-700
	184-112	Mottaker	0301 - 35/1216		700

15.03.2023 13:39

Matrikkelbrev for 0301 - 35 / 1216

Side 3 av 11

Adresser						
Adresse	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Krets	Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Grimelundsveien	12387	2B	EUREF89 UTM Sone 32	594488	6646580
Bebyggelse						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Krets	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Grimelundsveien	12387	2D	EUREF89 UTM Sone 32	594480	6646548

Adresser						
Adresse	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Krets	Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Grimelundsveien	12387	2E	EUREF89 UTM Sone 32	594480	6646570

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggsnr:</b>	300 840 408	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
<b>Løpnr:</b>		Bruksareal bolig:	693	Ant. etasjer:	4	Rammetillegg:	26.04.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	349	Vannforsyning:		Igangsettelse:	28.05.2021
	Nord: 6646573	Bruksareal totalt:	1 042	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:	Øst: 594482	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre smahus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Bruttoareal totalt:	0	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 1:	0		
Bygningsstatus:	Igangsettelse	Alternativt areal 2:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	1	204	0	204	0	0	0
H02	1	204	0	204	0	0	0
H01	1	264	0	264	0	0	0
K01	0	21	349	370	0	0	0

15.03.2023 13:39

Matrikkelbrev for 0301 - 35 / 1216

Side 4 av 11

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	203	Bolig	203	4	Kjøkken	3	4	35/1216/0/4
12387 Grimelundsveien 2 E	H0201	183	Bolig	183	3	Kjøkken	2	3	35/1216/0/5
12387 Grimelundsveien 2 E	H0301	188	Bolig	188	4	Kjøkken	2	2	35/1216/0/6

#### Kontaktpersoner

Føds.dato/org.nr. Navn Bruksenhet Adresse  
 060580 ØDEGAARD HÅVARD PEDER H0202 Neдре Skøyen vei 20  
 0276 OSLO

#### Bygningsnr:

300 840 468

#### Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32

Nord: 6646544 Øst: 594478

Bygningsendringskode:

Bygningsstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Igangsettingsstillatelse

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

#### Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H03 1 154 0 154 0 0 0 0 0 0

H02 1 153 0 153 0 0 0 0 0 0

H01 1 160 0 160 0 0 0 0 0 0

K01 0 126 0 126 0 0 0 0 0 0

#### Bruksenheter

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	141	Bolig	141	3	Kjøkken	2	3	35/1216/0/1
12387 Grimelundsveien 2 D	H0201	129	Bolig	129	4	Kjøkken	2	3	35/1216/0/2
12387 Grimelundsveien 2 D	H0301	140	Bolig	140	4	Kjøkken	2	3	35/1216/0/3

#### Kontaktpersoner

Føds.dato/org.nr. Navn Bruksenhet Adresse  
 010349 ØDEGAARD BJØRN Bruksenhet Adresse

15.03.2023 13:39

Matrikkelbrev for 0301 - 35 / 1216

Side 5 av 11

#### Utgate bygge som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 81 608 970

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32

Nord: 6646577 Øst: 594487

Bygningsendringskode:

Bygningsstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Bygging avlyst

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal: 205 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.

Bruksareal totalt: 205 Avløp: vannverk

Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Nei

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammestillatelse: 23.12.1996

Igangsettingsstillatelse: 25.06.1997

Bygging avlyst: Tatt i bruk

Midlertidig brukstillatelse: Ferdiggjort

Ferdiggjort: Ferdiggjort

#### Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H02 0 50 0 50 0 0 0 0 0 0

H01 1 79 0 79 0 0 0 0 0 0

K01 0 76 0 76 0 0 0 0 0 0

#### Bruksenheter

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	205	Bolig	205	5	Kjøkken	2	2	35/1216

#### Kontaktpersoner

Føds.dato/org.nr. Navn Bruksenhet Adresse  
 81 665 168 ØDEGAARD, STEIN Bruksenhet Adresse

#### Bygningsnr:

81 665 168

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32

Nord: 6646567 Øst: 594480

Bygningsendringskode:

Bygningsstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Bygning revet/brent

Energikilder: Oppvarming:

Bygning revet/brent: 05.07.2016

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: 23.11.1993

Bruksareal totalt: 0 Avløp: Nei

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammestillatelse: 23.11.1993

Igangsettingsstillatelse: 05.07.2016

Tatt i bruk: Bygning revet/brent:

Midlertidig brukstillatelse: Ferdiggjort:

Ferdiggjort: 05.07.2016

Bygning revet/brent: 05.07.2016

#### Bruksenheter

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	0	Unummerert bruksenhet	0	0	Kjøkken	0	0	35/1216

15.03.2023 13:39

Matrikkelbrev for 0301 - 35 / 1216

Side 6 av 11

**Byggningsnr:** 300 300 964  
**Lepper:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Repr.punkt: Nord: 6646580 Øst: 594483  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer
Bruksareal bolig:	277	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettillingstillatelse:
Bruksareal totalt:	277	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for
Alternativt areal:	0			riving/brenning:
Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:
				09.02.2023

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H02	0	71	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0	0	0
U01	0	103	0	103	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**  
 Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhetsnummer

H0101	Bolig	277	9	Kjøkken	3	3	35/1216
-------	-------	-----	---	---------	---	---	---------

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver Håvard Peder Ødegaard Charlotte Andersens vei 17 C 374 OSLO

**Byggningsnr:** 300 556 639  
**Lepper:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Repr.punkt: Nord: 6646586 Øst: 594486  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Bygging avlyst  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettillingstillatelse:
Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Bygging avlyst:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal totalt:	0			Ferdiggattest:
Alternativt areal:	0			
Alternativt areal 2:	0			

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01	0	21	0	0	0	0	0	0
U01	0	15	0	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Matrikelbrev for 0301 - 35 / 1216

Side 7 av 11

**Adresse** Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksenhet Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhetsnummer

Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 35/1216  
**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver 060580 ØDEGAARD HÅVARD PEDER H0202 Nedre Skøyen vei 20 0276 OSLO

## Plan- og bygningssetaten



BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Parkveien 69  
0254 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 202007336 - 90  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Saksbehandler: Øystein Aspelund  
Dato: 23.01.2025

Adresse: GRIMELUNDSVEIEN 2B  
Tiltakshaver: BLACK BRICKS INVEST AS  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus  
Eiendom: 35/1108/0/0  
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Grimelundsveien 2 B - to tremannsboliger med felles underjordisk garasje

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to tremannsboliger med felles underjordisk garasje, mottatt 16.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007336			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	04.05.2020	1/27
Snitt A	A30-01	17.03.2020	1/43
Snitt B	A30-02	17.03.2020	1/44
Snitt C	A30-03	17.03.2020	1/45
Snitt Situasjon	A40-05	18.03.2020	1/46
Oppriss mur innkjørsel2	A30-04	30.09.2020	17/8
Utomhusplan	A10-02	06.04.2021	35/4
Snitt X gjesteparkering	A30-05	08.04.2021	35/5
Marksikringsplan	A10-08	21.12.2020	37/20

Saksnr.: 202007336-90

Side 2 av 2

Avkjørselsplan	A10-04	23.09.2021	50/11
Plan 1. etasje Hus A	A20-02	07.12.2022	53/3
Plan 2. etasje Hus A	A20-03	07.12.2022	53/4
Plan 3. etasje Hus A	A20-04	07.12.2022	53/5
Takplan Hus A	A20-05	07.12.2022	53/6
Fasade nord og vest Hus A	A40-01	07.12.2022	53/7
Fasade sør og øst Hus A	A40-02	07.12.2022	53/8
Kjeller Hus B	A20-06	07.12.2022	53/9
Plan 1. etasje Hus B	A20-07	07.12.2022	53/10
Plan 2. etasje Hus B	A20-08	07.12.2022	53/11
Plan 3. etasje Hus B	A20-09	07.12.2022	53/12
Takplan Hus B	A20-10	07.12.2022	53/13
Fasade nord og vest Hus B	A40-03	07.12.2022	53/14
Fasade sør og øst Hus B	A40-04	07.12.2022	53/15
Kjeller hus A	A20-01	28.03.2023	76/2

### Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 16.01.2025.

### 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

**Øystein Aspelund - saksbehandler**  
**Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder**

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:  
BLACK BRICKS INVEST AS, Postboks 3051, Elisenberg, 0207 OSLO

## ERKLÆRING vedrørende tilgang til heis

Eier av gnr. 35 bnr. 1216 snr. 3 – 6 i Oslo kommune (Eiendommen) erklærer følgende som bindende for Eiendommen for nåværende og fremtidige eiere:

Den som utpekes av styret i eierseksjonssameiet for gnr. 35 bnr. 1216 snr. 1 - 6 i Oslo kommune, skal ha uhindret tilgang til Eiendommen (dvs. til leilighetene som snr 3 og 6 utgjør) til enhver tid for å kunne evakuere personer som sitter fast i heisene som følge av driftsstans eller annen nødsituasjon. Dette gjelder også for nødvendig heiskontroll, service og vaktsekskap. Den/de som utpekes av styret i sameiet skal være et heisfirma eller annen profesjonell aktør som har avtale med eierseksjonssameiet.

Tilkomstreppen innebærer at den/de som utpekes av sameiet skal disponere nøkler til Eiendommen (dvs. til leilighetene som snr 3 og 6 utgjør). Nøkklene skal gjøre det mulig å komme inn i leilighetene fra sameiets fellesareal. Nøkklene skal også gjøre det mulig å komme til heissjaktene via leilighetene.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 35 bnr. 1216 snr. 3 – 6 i Oslo kommune.

Oslo, 29. mars 2023

Hjemmelshaver av gnr. 35 bnr. 1216 snr. 1 – 6 i Oslo kommune (iht. generalfullmakt fra Bjørn Ødegaard,

BLACK BRICKS INVEST AS, org.nr 988 970 174

Arthur Strand  
iht. generalfullmakt



Doknr.: 336733 Tinglyst: 30.03.2023  
STATENS KARTVERK

Rett kopi/bekreftelse

Anders Ulm  
Advokat



988 970 174  
org.mufatelsnr.



Doknr.: 377545 Tinglyst: 13.04.2023  
STATENS KARTVERK

## AVTALE

mellom

**Kenneth Guttormsen** fnr. ....

**Hedda Molteberg Nilsen** fnr. ....

og

**Black Bricks Invest AS, org.nr. 988 970 174 (BBI)**

er det inngått følgende avtale.

## 1 BAKGRUNN

BBI eier og har generalfullmakt over eiendommen Grimelundsveien 2D og 2E, gnr. 35 bnr. 1216 snr. 1-6 i Oslo kommune (G2DE). Kenneth Guttormsen og Hedda Molteberg Nilsen eier og er hjemmelshavere til Holmenveien 35B, gnr. 35 bnr. 587 i Oslo kommune (H35B).

Eier av H35B ønsker å kunne benytte en liten del av G2DE til nedfelt søppelhåndteringsanlegg. Eier av G2DE ønsker med bakgrunn i sol- og lysforhold, utsikt samt vedlikehold, å felle trær mot replanting, samt sette opp et gjerde mv. langs grensen mellom G2DE og H35B.

## 2 RETT TIL ETABLERING AV SØPPELHÅNTERINGSANLEGG

H35B skal vederlagsfritt få etablert et nedfelt søppelhåndteringsanlegg i sørvestlig hjørne av tomten i G2DE, som angitt plassert i bilag 1. Leverandør og modell kan velges av BBI, men løsning skal bestå av en fullt nedgravd løsning, på minimum 4 m<sup>3</sup> volum for restavfall, samt 4 m<sup>3</sup> papir/papp. Anlegget skal begrenses til ca. 1 m i høyde, ca. 2 m under bakken og ca. 5 m<sup>2</sup> i totalt areal.

Rettigheten er betinget av at det gis nødvendige offentlige tillatelser. Eier av G2DE har ansvaret for å besørge og bekoste innhenting av nødvendige offentlige tillatelser for anlegget, samt for å bekoste og besørge graving og installasjon av anlegget. Eier av H35B dekker kostnader forbundet med drift og vedlikehold av anlegget, herunder alle offentlige renovasjonsavgifter mv. BBIs ansvar begrenses seg til installasjonen, og BBI gis anledning til å få dekket deler av installasjonskostnaden ved å utvide bruken til å gjelde naboeiendommer. Ved utvidelse av bruken, skal også drift og vedlikeholdsansvar utvides tilsvarende. Hvis ikke godkjenning gis fra offentlig myndighet skal BBI betale eierne av H35B et engangsbeløp på kr 200 000.

Rettigheten er en realsevitutt og tilhører den til enhver tid gjeldende eier av H35B. Rettigheten skal tinglyses som en heftelse på G2DE til fordel for H35B.

## 3 RETT TIL FELLING AV TRÆR OG TIL Å HA GJERDE MV.

Eier av G2DE gis ved denne avtale tillatelse til å felle eller kappe trærne som står på grensen mellom G2DE og H35B ned til en høyde på 4 meter. Eier av G2 er ansvarlige for å utføre og for risikoen ved

Hjemmelshaver  
del gnr 35 bnr 1216  
snr 1-6 og 119  
inkludert fullmakt  
Bjørn Ødegaard  
for



HAN  
✓

trefellingen, samt ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser fra offentlig myndighet som måtte være nødvendige.

Eier av G2DE plikter å sette opp et sort flettverksgjerde uten overligger iht. Utomhusplan A21-002 rev. T i tomtegrensen, samt å beplante 10 stk furutrær med høyde 4 meter på egen tomt iht. utomhusplanen. Eier av G2DE skal også plante en hekk på minimum høyde 140 cm på egen tomt langs hele grensen mellom G2DE og H35B.

Rettigheten er en realservittutt og kan tinglyses på eiendommen H35B til fordel for G2DE.

**4 ØVRIGE BESTEMMELSER**

BBi's/eier av G2DE's rettigheter og plikter etter denne avtale skal gjelde tilsvarende for det eierseksjonssameiet som blir etablert for eiendommen G2DE. BBi sørger for tinglysning av rettigheter/plikter iht. denne avtale.

**5 UNDERSKRIFTER**

Oslo, 12 april 2023

*Hedda Molteberg Nilsen*  
Hedda Molteberg Nilsen

for Black Bricks Invest AS  
*Arthur Strand*  
Arthur Strand

*Kenneth Guttormsen*  
Kenneth Guttormsen

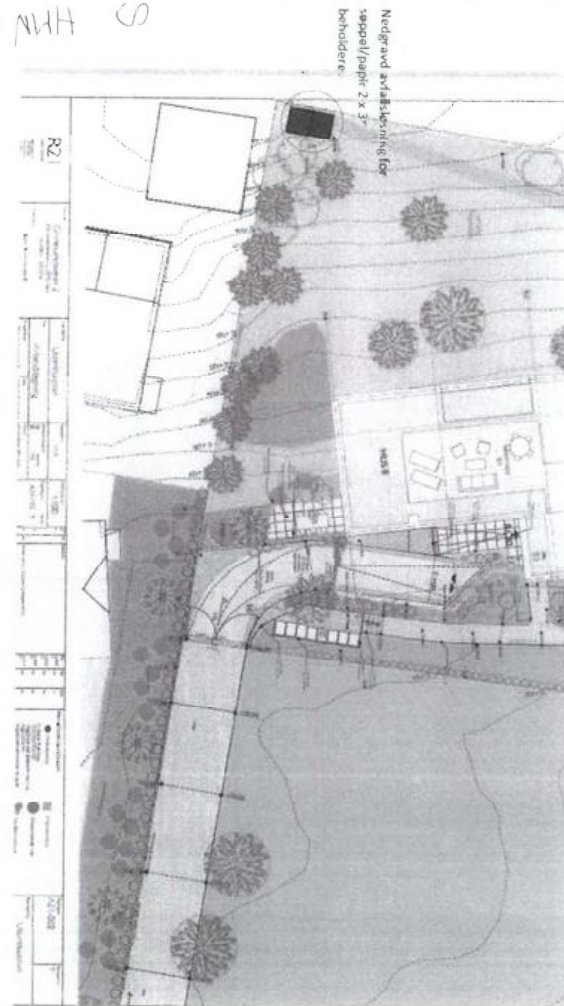
**Bilag:**

- 1. Tegninger med plassering av søppelinstallasjon
- 2. Utomhusplan med plassering av trær

Rett kopi bekreftes  
*Anders Utne*  
Anders Utne  
Advokat

Samtykke til tinglysning  
*Anders Utne*  
Anders Utne  
ADVOKAT  
MHA  
OSLO

*CO MHH S*



*Vedlegg 1*



Doknr. 167991 Tinglyst: 15.02.2021  
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 9186120174

### Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 35, bnr. 1217, Grimelundsveien 2 J i Oslo, saksnummer 202007336

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Grimelundsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningssetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningssetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservvervet er oppfylt, jf. tinglysingsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningssetaten.

*Det samtykkes  
til tinglysing  
for Black Bicks  
Invest AS orgnr.  
988 470 124.  
6/2-21  
[Signature]  
Arthur Stang*

*[Signature]* 6/2, den 4/2 2021  
ARTHUR STANG FOR BLACK BICKS INVEST AS  
THE FIRM A A TEST Fødselsnr./Orgnr. 9186120174

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen  
FOR BLACK BICKS INVEST AS THE FIRM A A TEST  
*[Signature]* 6/2, den 4/2 2021  
ARTHUR STANG Fødselsnr./Orgnr. 9186120174  
FOR BLACK BICKS INVEST AS THE FIRM A A TEST

Rott kopi bekræftet  
STATENS KARTVERK



Doknr. 190906 Tinglyst: 16.02.2021  
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 9186970174

### Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 35, bnr. 1108, Grimelundsveien 2 B i Oslo, saksnummer 202007336.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Grimelundsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

Det samtykkes  
til tinglysing.  
for Black  
Backs Invest AS,  
org. nr. 989970174  
3/2-21  
*Arthur Strand*

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningssetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningssetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservvervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningssetaten.

*Arthur Strand* den 1/2 2021  
ARTHUR STRAND FOR BLACK BACKS INVEST AS Fødselsnr./Orgnr. 9186970174  
THE FIRM ATTEST

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen  
for GARDEN GVEGARD den 1/2 2021  
*Arthur Strand*  
ARTHUR STRAND Fødselsnr./Orgnr. 9186970174  
FOR GARDEN GVEGARD THE FIRM ATTEST

Rettskopi bekreftes



Doknr. 188027 Tinglyst: 15.02.2021  
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 9186970174

### Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 35, bnr. 1216, Grimelundsveien 2 II i Oslo, saksnummer 202007336.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Grimelundsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

Det samtykkes  
til tinglysing.  
for Black Backs  
Invest AS, org.  
nr. 989970174  
3/2-21  
*Arthur Strand*

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningssetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningssetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservvervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningssetaten.

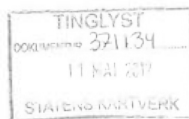
*Arthur Strand* den 1/2 2021  
ARTHUR STRAND FOR BLACK BACKS INVEST AS Fødselsnr./Orgnr. 9186970174  
THE FIRM ATTEST

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen  
for GARDEN GVEGARD den 1/2 2021  
*Arthur Strand*  
ARTHUR STRAND Fødselsnr./Orgnr. 9186970174  
FOR GARDEN GVEGARD THE FIRM ATTEST

Rettskopi bekreftes



Fødselsnr./Orgnr.



## ERKLÆRING

Vedrørende gnr 35 bnr 1108, Grimelundsveien 2 N i Oslo, Saksnr.: 201116862

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

Grimelundsveien vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv vei bredde av inntil 6 meter, 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 påhefts eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

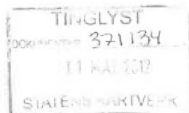
Erklæring fra direktør i Samferdselseiaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

OSLO, den 9/5 2012

  
Fødselsnr. \_\_\_\_\_

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

OSLO, den 9/5 2012

  
Fødselsnr. \_\_\_\_\_Doknr: 371134 Tinglyst: 11.05.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bjørn Ødegaard, Grimelundsvn. 2. 0387 Oslo.



DAGBOKFØRT Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

0387.01 OS1740  
ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR. 506, BNR. 810, BNR. 1108, BNR. 1216  
OG BNR. 1217

## ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1108 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Grimelundsveien over gnr. 35 bnr. 506 langs denne eiendoms nordre grense som vist med grønn farge på kart på baksiden.

## ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1216 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Grimelundsveien over gnr. 35 bnr. 506 og bnr. 1217 som vist med blå farge på kart på baksiden.

## ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1217 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Grimelundsveien over gnr. 35 bnr. 506 som vist med blå farge på kart på baksiden.

## ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 810 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Grimelundsveien over gnr. 35 bnr. 506 og gnr. 35 bnr. 1108 langs disse eiendommers nordre grense som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 35 bnr. 506, bnr. 1108 og bnr. 1217 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 9. aug 91

For gnr. 35 bnr. 506,  
bnr. 1108  
og bnr. 1217  
Hjemmelsinnehaver  
Ingrid Ødegaard



Alf Johan Bjergaard, Grimelundsveien 2 A, 0387 OSLO 3.

**DAGBOKFØRT**

19 JUNI 86 036628

Oslo, 28/10-85

**BYSKRIVEREN I OSLO**  
OVERENSKOMST

Mellom eieren av gnr. 35/506, adr. Grimelundsveien 2 A og fremtidige eiere av utskilt parsell beliggende i nevnte eiendoms vestre del er inngått følgende overenskomst:  
*Utskilt parsell får gnr. 35, br. 1108.*

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledningen i Holmenveien og etter følgende trase: ( se beskrivelse ) frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang til å utføre nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles likt mellom alle eierne.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Oslo, 29. okt 1985

Oslo, 29. okt. 1985

Gnr... 35/506.

Alf J. Bjergaard  
sign.

Bjorn Bjergaard  
sign.

Avskriftens riktighet bekreftes

YV



Alf Johan Ødegaard, Grimelundsveien 2 A, 0387 OSLO 3.

## ERKLÆRING

## DAGBOKFØRT

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR. 506, 810 OG 1108.

ATKOMSTVEI 19 JUNI 86 036629

Gnr. 35 bnr. 810  
skal ha brukerrett til kjarbar atkomstvei ( 4 meter bred )  
fra Grimelundsveien BYSKRIVEREN I OSLO  
over gnr. 35 bnr. 506 og bnr. 1108  
langa denne eiendoms nordgrense  
som vist med blå farge på kart nedenfor.

## ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1108  
skal ha brukerrett til kjarbar atkomstvei ( 4 meter bred )  
fra Grimelundsveien  
Over gnr. 35 bnr. 506  
langa denne eiendoms nordgrense  
som vist med blå farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiernes vegne  
som heftelære på gnr. 35 bnr. 506 og bnr. 1108  
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra  
Oslo bygningsråd.

Oslo, den..... 22 Jun 1986 .....

For gnr. 35 bnr. 506 og 1108..... Alf J. Ødegaard .....

Avskriftens riktighet bekreftes:

( Hjemmelinnehever )

4/11

# Grimelundsveien 2D

Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Slemdal skole (1-7 kl.)</b>	12 min
559 elever, 35 klasser	1 km
<b>Vinderen skole (1-7 kl.)</b>	14 min
467 elever, 22 klasser	1.1 km
<b>Holmen skole (1-6 kl.)</b>	17 min
472 elever, 28 klasser	1.4 km
<b>Ris skole (8-10 kl.)</b>	15 min
749 elever, 50 klasser	1.2 km
<b>Midtstuen skole (8-10 kl.)</b>	7 min
499 elever, 23 klasser	2.4 km
<b>Persbråten videregående skole</b>	7 min
650 elever, 25 klasser	2.9 km
<b>Ullern videregående skole</b>	7 min
530 elever, 20 klasser	3.1 km

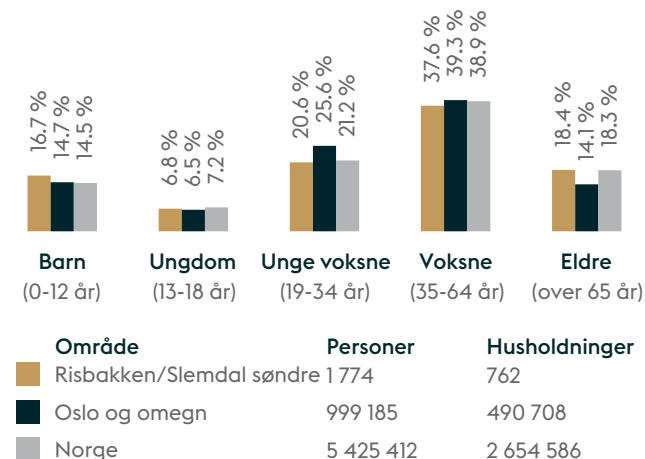
## Offentlig transport

<b>Tråkka</b>	1 min
Linje 46	0.1 km
<b>Vinderen</b>	12 min
Linje 1	0.9 km
<b>Gaustadalléen</b>	24 min
Linje 17, 18	1.9 km
<b>Skøyen stasjon</b>	10 min
Totalt 7 ulike linjer	3.3 km
<b>Oslo S</b>	16 min
Totalt 18 ulike linjer	6.3 km

## Barnehager

<b>Giske barnehage (2-5 år)</b>	3 min
16 barn	0.2 km
<b>Holmen kanvas-barnehage (1-5 å...</b>	5 min
44 barn	0.4 km
<b>Holmenveien barnehage (1-5 år)</b>	7 min
179 barn	0.5 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

⚽ Smestad park	10 min	↗
⚽ Slemdal skole	12 min	↗
🏊 SATS Vinderen	12 min	↗
🏊 Mudo Vinderen	13 min	↗

«Dette er det roligste og peneste strøket i dette området. Samtidig er det veldig sentralt, kort vei til buss og bane, butikk og ikke minst marken.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

### Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

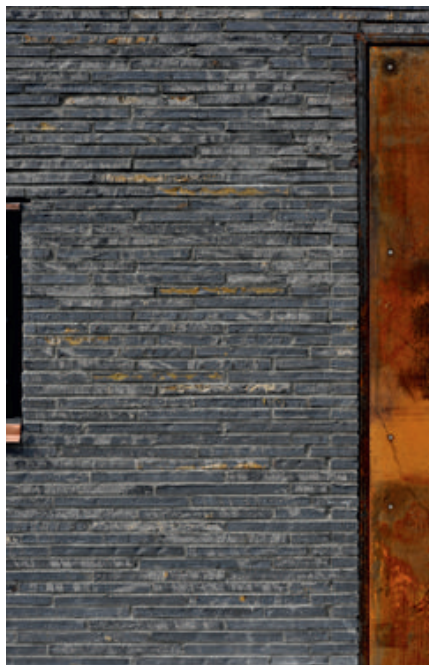
# BYGGEBSKRIVELSE

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. For øvrig skal offentlige lover og forskrifter legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Det vil forekomme avvik mellom denne byggebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner. I disse tilfellene er det alltid byggebeskrivelse som gjelder.

## KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres med plasstøpte betongdekker på bærekonstruksjon av stål. Yttervegger av bindingsverk. Fasadene blir kledd med teglstein fra *Petersen* av type *Kolumba K58*. Tak tekkes med asfaltmembran, og *Sedum*. Takterrasser blir av *Kebony*. Beslag blir hovedsakelig av kobber. Vinduer med 3 lag i aluminiumsrammer med lakkerte aluminiumsbeslag.



## STANDARD INNVEDIG I HUSENE

I forbindelse med valg av materialer og produsenter for overflater, innredning og farger i leilighetene, har interiørarkitektene *Paulsen & Nilsen* vært en betydelig bidragsyter.

## GULV

Alle gulv med unntak i entré, bad, wc og ev. vaskerom leveres med en-stavs eikeparkett fra *Skogr*. Produsent er *Timberwise*, type *Snøhetta Select*, matt lakk, farge naturlig lys, 15 x 230 mm (23 cm bred).

Gulv på bad, wc og ev. vaskerom får fliser fra *Casa Ceramica*, type *Casa Dolce Casa Stones & More 2.0 - Stone zecevo, porcelain*, lys beige farge, med marmorering, størrelse 60 x 60 cm (veiledende pris kr. 1 259,- inkl. mva.).

Gulv i entré får granittfliser tilsvarende som i trappegang på fellesarealer, størrelse 60 x 60 cm.



## VEGGER

Innvendige vegger av tre og stål, kledd med gips. Vegger bak kjøkkeninnredning og på bad forsterkes med OSB-plater. Overflater malt i farge "Lady Refleksjon" (brukket hvit).

Vegger på bad leveres med tilsvarende flis som på gulv, fra *Casa Ceramica*, type *Casa Dolce Casa Stones & More 2.0 - Stone zecevo, porcelain*, lys beige farge, med marmorering, størrelse 60 x 60 cm (veiledende pris kr. 1 259,- inkl. mva.).

## HIMLINGER

Hvitmalte himlinger av betong eller gips. Himlingshøyde blir hovedsakelig ca. 260 cm, men deler blir lavere på grunn av rør- og ventilasjonsføringer etc.

## UTSTYR

For å skape stor frihet for kjøperne med hensyn til innredning, er leveransen av kjøkkeninnredning, hvitevarer, garderobeinnredning samt badersinnredning gitt med en prisramme på kr 1 000 000 netto inn til utbygger inkl. mva. og montering. Dette tilsvarer en totalleveranse til en veiledende sum ca. kr 1 500 000. Interiørarkitekt *Paulsen & Nilsen* har utarbeidet forslag til innredning på kjøkken og bad, som tar utgangspunkt i ovennevnte summer. Se egne beskrivelser.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredninger er tenkt levert fra den anerkjent toppkvalitetsleverandør *Poggenpoh* og hvitevarer fra *Gaggenau* (se egen beskrivelse).



## ELEKTRO

Basic smarthussystem fra *Gira*, leveres av *Micro Matic*. Lamper fra *Kreon* og *Fias* leveres av *Expo Nova*. Utvendig belysning fra *Bega*. (Se egen elektrobeskrivelse.)

## SOLAVSKJERMING

Det monteres utvendig screens ved 4 fastkarmvinduer mot vest, i hver leilighet. Screens leveres med fjernkontroll.

## PEISER

Gasspeiser type *Vision Line Superior 650F/1100F* leveres fra *Peisselskabet*.

## OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme blir hovedoppvarmingskilde, med energi fra vann-til-vann varmepumpe og borehull i fjell. Elektriske varmekabler på bad/wc.

## BADEROMSINNREDNING:

Innredning fra *IDEA Group*, type *Cubik* med kompositt topp, levert av *Bella fliser & design*. (se egen beskrivelse).

## SANITÆRUTSYR

Blandebatteri fra *Dornbracht*. Toaletter fra *Flaminia*. Dusjvegger fra *Duscholux*. Hovedsakelig støyreducerende avløpsrør fra *Wavin Asto* eller *MA-rør*. (Se egen sanitærbeskrivelse).



## VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning over 80%.



## GARDEROBER

Garderobes leveres fra *Poliform* av *Expo Nova*.

## DØRER

Hovedinngangsdører til husene, inngangsdører til boligene, samt dører i leilighetene leveres med eik finish. Høyde på dører blir hovedsakelig 230 cm. Foringer og belistning blir også av eik finish. Fotlister av glattkant ca. 70 mm. Gerikter av glattkant ca. 35 mm. Utføring av eik kryssfiner, med matt oljet overflate.

## DØRHÅNDTAK

*Basic* fra *Formani*, i matt sort utførelse.

## HEIS

Det leveres en heis i hvert bygg, med adkomst fra parkeringskjeller/bodkjeller opp til alle boligetasjer.

## TV/INTERNETT

Det forberedes for *Telia* bredbånd. Eventuell tilknytning og abonnement medfølger ikke.

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG I HUSENE OG I LEILIGHETENE

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke komplett inntegnet på tegninger som omfattes av salgsmateriellet. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Plassering og størrelser på horisontale og vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret i byggeperioden. Det samme gjelder innvendige veggtykkelser og himlingshøyder.

## FELLESAREALER

### INNGANGSDØRER

Hovedinngangsdører til husene leveres i eik utførelse. Høyde 230 cm. Eik foringer og eik belistning.

### TRAPPOPPGANG:

Himlinger med eik spiler. Vegger av råbetong. Eik dører med belistning og foringer av eik. Granittfliser på gulv. Lakkert sort rekkverk og håndløper.

### TRAPPER

Innvendige trapper av betong med granittfliser.

### UTEAREALER/TOMT

Eksklusivt opparbeidet, med plener og beplantninger i henhold til utomhusplan, med innslag av cortenstål og brostein. Beplantningen blir parkmessig, med busker som Rododendron, Spirea, Klatre Hortensia og Syriner. Hekker og trær som Agnbøk, Viftelønn, Japansk Kirsebær og Furu.

Nedkjøring til garasjen blir støpt med varmekabler i spor.

### GARASJE

Gulv: Betong, med impregnerstøvbundet overflate. Vegger: Betong, malt lys overflate (røff finish). Himling: Malte hvite flater (røff finish).

Garasjeanlegget leveres med en fellesport ved innkjøring, samt garasjeporter i front av garasjeplassene (med inndeling «to og to»). Til hver leilighet leveres to stk. fjernstyrte garasjeportåpnere.

### BODER

Gulv: Granittfliser på gulv. Vegger: Råbetong (røff finish) med støvbundet overflate, dels finerte vegger. Himling: Råbetong (røff finish) med støvbundet overflate.

### DØRTELEFON

*Siedle*, *Gira*, eller tilsvarende, med mulighet for åpning av husets ytterdør og port til gjesteparkering.

### TILVALGSMULIGHETER

Avhengig av byggarbeidenes grad av ferdigstillelse og fremdrift, har kjøper mulighet til å påvirke standarden på sin leilighet iht. Bustadoppføringslova.

### FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard.

*Oslo, den 12. oktober 2021*



Baderomsinnredning fra *IDEA Group* type *Cubik* via *Bella fliser & design*.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33 b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# 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 eiendom (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 TEPPE** 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILASJON** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 angreerett 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.
- 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Grimelundsveien 2D 0775 OSLO

Betegnelse: Gnr 35, bnr 1216, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



