NORDVIK

Grefsenkollveien 14A

2 soverom | 99 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grefsenkollveien 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sydvestvendt nyere hjørneleilighet med 20m² uteplass - Heis - 2 garasjepl. - Gasspeis - 2 bad - 2(3) sov- Ingen dok.avg

Prisantydning	**10 890 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**10 899 635,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 020,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Solrik og attraktv hjørneleilighet på populære Grefsen.

Nylig oppussede 3-roms leiligheten kombinerer moderne komfort med en av Oslos mest ettertraktede utsikter. Bolig preget av lys, luft og funksjonalitet, komplett med to garasjeplasser og fortrinnsrett i borettslagets barnehage – den perfekte familieboligen eller for deg som ønsker det lille ekstra.

Meget god planløsning med stor hjørnestue med plass for spisebord og sofagruppe, samt peis og utgang til stor solrik balkong. Solid spisekjøkken levert av Sigdal. To gode soverom med plass for dobbeltseng og skap hvorav hovedsov har en suite bad. Stort hovedbad smarte løsninger for oppbevaring, samt med vask og tørk. Entré og gang med plass for sko og jakker. Innvendig bod, og romslig kjellerbod. Lave felleskostnader!

Velkommen!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Tyder












sigdal


SÅLATER

































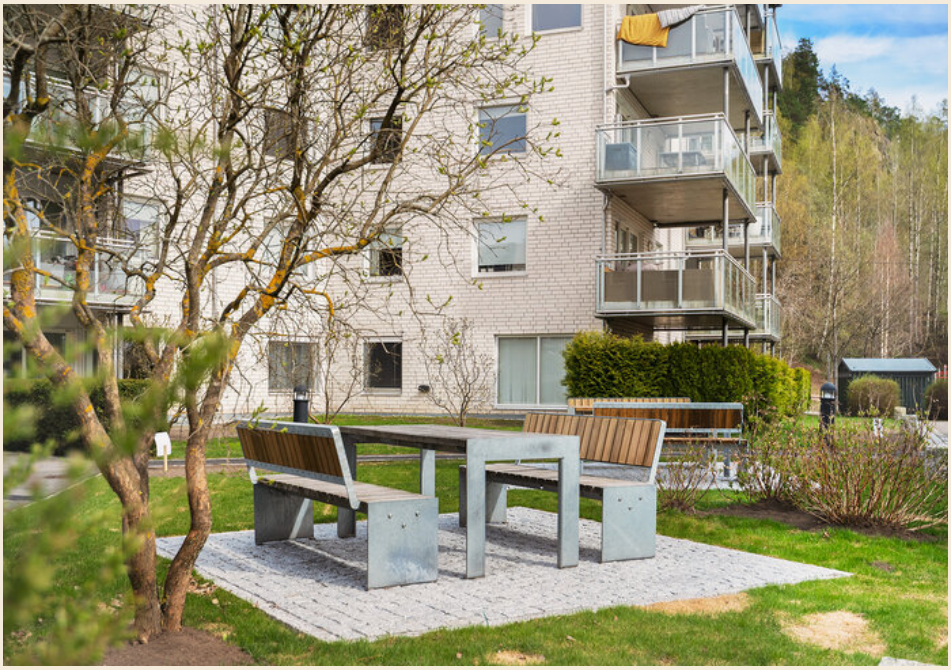



Miele




1


82
81










A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0224/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 807, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1403 i Grefsenlyst Borettslag, org.nr. 947137565

Selgere
Pål Hagen
Mette Næss

Kjøpesum og omkostninger
10 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 899 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 909 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje, 99 m² BRA-I: Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod

Entré
Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her får man et innbydende førsteinntrykk med lysmalte flater og downlights i himlingen.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Gasspeis installert i 2018 gir både lun varme og en hyggelig atmosfære. Smart solskjerming med plisségardiner i vinduer fra 2023.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en romslig og solfylt balkong på ca. 20 kvm. Her kan man nyte gode solforhold og en imponerende utsikt over deler av Oslo, fjorden og mot Holmenkollåsen. Balkongen har god plass til både sittegruppe og spiseplass, og fremstår som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Det er opplegg for

gassgrill, noe som gir gode muligheter for grilling.

Kjøkken
Kjøkken fra Sigdal med tidløst design og glatte fronter. Innredningen er godt utnyttet med rikelig skap og benkeplass. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og mosaikkfliser over benkeskap gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert Simens hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn(kombinert mikrobølgeovn og stekeovnen), oppvaskmaskin og kjøl og frys. Blandebatteri er skiftet i 2023, og enkelte hvitevarer er oppgradert med nytt element i stekeovn og nye pakninger i oppvaskmaskin.

Bad 1
Stort og funksjonelt bad med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, vegghengt toalett med innebygget sisterne og servant i helstøpt plate. Praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med benkeplate over gir god arbeidsflate. Innredning med både benkeskap og veggskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet er oppgradert med ny benk og forbedret belysning i 2023, samt romføler på varmekabler i 2024.

Bad 2
Delikat bad med flislagte overflater og moderne uttrykk. Utstyrt med dusj med glassvegger og dør, vegghengt toalett med innebygget sisterne og servant med tilhørende innredning med glatte fronter. Også her er belysningen oppgradert i 2023, noe som gir en behagelig og funksjonell atmosfære.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Praktisk garderobeløsning med skyvedører gir god lagringsplass.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innvendig bod
Innvendig bod gir ekstra lagringsplass for det man ikke trenger i hverdagen.

Ekstern bod / To garasjeplasser
I tillegg medfølger ekstern bod, samt to garasjeplasser i kjeller hvorav én med lader.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs laminat i alle rom med unntak av våtrom.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater i gangen og entreen. Malte betongelementer i oppholdsrom. Himlingshøyde oppmålt til 2,47 meter.
Dører: Dør med glassfelt mellom entreen og stuen. Profilerte og glatte innvendige dører forøvrig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator med avtrekk til felles kanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Skiftet element på stekeovn og pakninger på oppvaskmaskin. Innredningen er fra byggeåret i 2009.

Våtrom:
Bad 1:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk av plast. Flislagte vegger. Plater i metall i himling. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk av plast. Flislagte vegger. Plater i metall i himling. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med jordfeilautomater.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Inntak for vann og hovedstoppekran i boden.
- Fordeling av rør til badene i badehimlinger.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Vantrykk og avløp er testet og funnet i orden.
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Gasspeis er montert i stuen og opplegg for gassgrill på balkongen. Anlegget har årlig vedlikehold og service.
- Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i boden. Produksjonsår 2009.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygget ble oppført i 2009 og fremstår velholdt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad 1:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Hulltaking bad 2:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles, underjordisk garasjeanlegg. Garasjeplassene er merket med nr. 81 og nr. 82.

Borettslaget har et underjordisk garasjeanlegg som har 89 parkeringsplasser for beboere. Garasjeplassene disponeres personlig av utvalgte andelseiere som har eksklusiv bruksrett på sin respektive plass. Borettslaget disponerer ingen gjesteplasser inne i garasjeanlegget vårt.

Utleie av eventuelle ledige plasser i garasjen må den enkelte andelseier selv kommunisere ved oppslag i oppgangene. Minner om at det er ikke anledning til å leie ut garasjeplasser til andre enn beboere på Grefsenlyst som allerede har nøkler/lovlig adgang til anlegget.

Det er lagt opp infrastruktur for at alle plassene i garasjeanlegget kan få installert ladere for el-bil. Dette må bekostes av den enkelte eier og må utføres av borettslagets elektriker til selvskost.

Utvendige parkeringsplasser er forbeholdt gjester.

Modernisering og påkostninger
2018 Gasspeisen ble montert
2023 Skiftet gulv og malt opp leilighetens veggoverflater
2023 Skiftet blandebatteri på kjøkkenet.
2023 Satt opp benk og skap på badet
2023 Oppgradert lys i begge badene
2024 Skiftet til rom føler på varmekabler på det store badet

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorkelsson Elektro AS har skiftet varmekabel på det ene baderommet og skiftet lyset over vasken

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke fornyet eller oppgradert i vår eietid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble kjøpt og installert gasspeis høsten 2018 via firmaet Peisselskapet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er fjernet panelovner og satt opp nye stikkontakter, samt skiftet varmekabel på det ene badet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført av Hoel Elektro i regi av borettslaget

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Alfa Olis har årlig kontroll på gassanlegget/peisen

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. etasje og derfor ikke nødvendig med radonmåling

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har blitt varslet om et enkelt tilfelle med skjeggkre i en annen leilighet i borettslaget for noen år siden, men ikke hørt om dette etter det. Har ikke vært tilfelle i vår leilighet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antagelig ble det gjort ved forrige salg/kjøp i 2018, men har ikke disse dokumentene nå.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien/felleskostnader har ikke endret seg siden 2018 før for 2026, da økte det med fra 4849,- til 5019,-

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Personheis
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Sentralt brannvarslingsanlegg
- Dørcalling med video

Balkong:
Balkongen har fliser på dekke og rekkverk i metall og glassplater på 20 kvm. Balkongen er bygget i stål og betongkonstruksjoner. Utgang til balkongen fra stuen.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Fastmonterte gjenstander som bokskap/bokhyller, begge TVene, taklampe over spisebord, bilder medfølger ikke.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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
Elektrisk oppvarming via panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på 7403 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Gassovn - Forbruk i 2025: 52m3/211,8Kg / 2882,-. Pålagt årlig service kr 1545,-.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 020,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 020,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv (Te-We fra Telenor), internett (fiber, 1000/1000 mbps), kommunale avgifter, garasje, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 4 438,-
Garasjeplass nr. 82: kr 291,-
Garasjeplass nr. 81: kr 291,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 388 564,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 554 257,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Grefsenlyst Borettslag består av 80 andeler (leiligheter) og omfatter adressen Grefsenkollveien 14 A-E, 0490 Oslo. Eiendommen har gnr. 75 og bnr. 807 i Oslo Kommune. Grefsenlyst FUS Barnehage er privateid og eier egen seksjon i Hus E. Barn i borettslaget har fortrinnsrett etter søknad gjennom ordinært opptak i regi av kommunen. Lekeplassen i barnehagen er åpen for bruk av borettslaget etter stengetid og i helgene.

Borettslaget har egen hjemmeside med mye god informasjon: https://www.grefsenlyst.no/

Grefsenlyst Borettslag ble stiftet i 2009 og har i alle år hatt fokus på vedlikehold av bygningsmasser. Oversikten under viser kun de største prosjektene og oppgraderingeringene borettslaget har gjennomført. I tillegg kommer selvsagt løpende vedlikehold/drift og reparasjoner som vi ser på som daglig drift.

TV/Internett
Borettslagets leverandør av kabel-tv og internett er Telenor (T-We). Kostnadene for TV-grunnpakken inkludert fiber (internett) er inkludert i de månedlig felleskostnadene.

Antennepunktet i veggen og TV-dekoder fra Telenor gir tilgang til en grunnpakke med utvalgte kanaler som beboer selv kan tilpasse innenfor en viss utstrekning. Dette gjør du selv ved å logge den inn på "min side" på www.telenor.no

Fra og med desember 2025 har Grefsenlyst innstallert fiber inn i alle leiligheter med hastighet på 1000mBit.

2025 - fiber i alle leiligheter + oppgradering utomhusareal, sittebenker og kantsteiner rundt alle bygg + digital parkeringsbevis for gjester
2024 - renovering av sykkelboden + hulkil mot vannskader på betong i garasjen + maling fasader
2023 - nye ringeklokker + maling innvendig alle oppganger + 7 stk. robotklippere
2022 - utvidelse elbil-lading gjeldende alle garasjeplasser
2021 - montering av takrenner på alle balkonger
2020 - ny kameraovervåking
2019 - ny innregulering av ventilasjonsanlegget + maling deler av fasade
2018 - infrastruktur elbillading i garasjen
2017 - beskjæring av trær
2016 - nye branntavler etter lynnedslag
2015 - maling fasader
2014 - rettssak med utbygger avsluttet (rettsforlik/tingsrettsbehandling)
2011 - kameraovervåking
2010 - montert kjøretøybom for å hindre kjøretøy inn på tunet

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten vil bli utlyst parallelt med salget. Konferer megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Lånenummer: 98207532118, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.04.2026: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134.0074
Saldo per 12.04.2026: 43 892 794
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2059)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 437 616
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 989 012
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Andelen har innfridd sin del av IN-lånet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et resultat på kr 1 339 435,-. For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 234 320,-.

Vedtekter og husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret arrangerer 1-2 dugnader i a°ret. Dette er populære arrangementer.
I tillegg har borettslaget a°rlig tenning av julegran 1. søndag i advent.
De siste årene er også sommerfesten blitt en hyggelig tradisjon. Denne arrangeres vanligvis i siste halvdel av august.
Styret oppfordrer alle til a° møte, gjerne med familie og venner, og pa° den ma°ten bidra til et godt og hyggelig bomiljø.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8727256

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 828 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en attraktiv og barnevennlig leilighet på Grefsenåsen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med umiddelbar nærhet til marka, samtidig som du har enkel tilgang til byen og et bredt servicetilbud.

Boligen ligger i et veletablert område med kort vei til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Nærmeste holdeplass er Akebakken, kun ca. 30 meter fra boligen. I tillegg går bussrute 55 mellom Solemskogen og Nydalen med holdeplass i Grefsenkollveien bare ett minutts gange unna, samt bussrute 25 mellom Haugerud og Majorstuen med ca. tre minutters gangavstand til holdeplass i Brannvaktveien. Trikk fra Grefsenplatået nås på rundt ti minutters gange, og området har også tilgang til T bane, tog og flybuss.

Området grenser direkte til marka og byr på fantastiske tur og friluftsmuligheter året rundt. Vinterstid kan du nærmest spenne på deg skiene utenfor døren. Oslo Skisenter Grefsenkollen (Trollvannskleiva og Grefsenkleiva) - Alpint Ski & Snowboard ligger i nærheten, hvor man finner barnebakker, skiskole, terrengpark og løyper for både nybegynnere og de mer erfarne.
Kun få minutters gange unna ligger Akebakken, et populært utgangspunkt for langrennsturer videre opp mot Grefsenkollen, Linderudkollen og innover i Lillomarka. Her finner du også flere preparerte løyper, blant annet lysløype på ca. 2,5 km ved Linderudkollen og en lengre løype på ca. 3,9 km mot Årvoll og Breisjøen. Det går også buss til Solemskogen og Linderudkollen som gir enkel tilgang til marka.

Grefsen Terrassehus har to tennisbaner som nabolaget kan benytte, i tillegg er det en ballbane med lekeplasser på forsiden av terrassehuset. Ballbanen islegges til skøytebane om vinteren når det er kaldt nok.

På sommerstid kan du nyte flotte tur og sykkelmuligheter i området, med kort vei til både Trollvann og Frysja som byr på badeplasser, brygger og fine oppholdsområder. Fra Akebakkeskogen går det turvei opp til Grefsenkollen Restaurant, kjent for sin spektakulære utsikt og arrangementer som OverOslo. Herfra åpner marka seg med et stort nettverk av stier og turveier. Det er også fine turmuligheter fra Maridalsvannet og ned mot sentrum via Nydalen.

For daglige innkjøp har du flere alternativer i nærområdet, blant annet Joker ved Lyngåsveien og Kjelsåsveien og Spar ved Myrerjordet, begge med ca. 8 til 10 minutters gangavstand. Storo Storsenter ligger rundt 20 minutters gange unna, eller en kort busstur med rute 55, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. I umiddelbar nærhet finner du også Trollbua Pizza bakeri, kun ett minutt fra boligen.

Barnefamilier vil sette pris på det gode tilbudet i området. Det finnes tre barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Grefsenlyst FUS barnehage som disponerer egen seksjon i borettslaget, og hvor barn i borettslaget har fortrinnsrett ved opptak etter søknad gjennom kommunen. Barnehagens lekeplass er åpen for bruk av beboerne etter stengetid og i helgene. I tillegg er det kort vei til flere skoler, som Kjelsås skole, Grefsen skole og Engebråten skole.

Området er preget av store grøntarealer og bilfrie soner med gode lekeplasser for barn og ungdom, noe som skaper et trygt og trivelig bomiljø.

Dette er et perfekt hjem for deg som ønsker å bo i naturskjønne og familievennlige omgivelser, med nærhet til både rekreasjon og byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.10.2010

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger/almennytting formål (barnehage), nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Bolig/offentlig i reguleringsplan, S-4264, vedtatt 30.08.2006.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Grefsenkollveien 8 - riving og oppføring av tomannsbolig
Saksnummer: 2025/17438 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025

Grefsenkollveien 4 C - fasadeendringer og riving av bærevegg
Saksnummer: 2025/17116 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/807/1:
20.06.2002 - Dokumentnr: 40273 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2007 - Dokumentnr: 757198 - Erklæring/avtale
Midlertidig unntak fra plan- og bygningsloven §67
Grefsenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2008 - Dokumentnr: 764535 - Erklæring/avtale
På eiendommen befinner det seg forurensede masser.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr. 0756
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2010 - Dokumentnr: 310162 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:807 Snr:2
Vederlagsfri og evigvarende bruksrett til to parkeringsplasser
Med flere bestemmelser

10.06.2010 - Dokumentnr: 420138 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2011 - Dokumentnr: 563458 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1454 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2011 - Dokumentnr: 563458 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Oslo Kommune Vann- Og Avløpsetaten
Org.nr: 971 185 589
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1454 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2011 - Dokumentnr: 563458 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1454 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2011 - Dokumentnr: 563458 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1454 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2009 - Dokumentnr: 429942 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 6375/6783

23.03.2010 - Dokumentnr: 216382 - Grensejustering
Gjelder også ureg. grunn gnr 75 bnr 1435.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2011 - Dokumentnr: 882588 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 6375/6783

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør 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).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.

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.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 375,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - DAG og KVELD - Ca. pris - DIREKTE FAKTURERES kr. 8 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - DIREKTE FAKTURERES kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 637,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

Megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grefsenkollveien 14A

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	**9 min** 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	**25 min** 1.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	**26 min** 2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	**20 min** 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	**24 min** 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**10 min** 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**8 min** 5 km

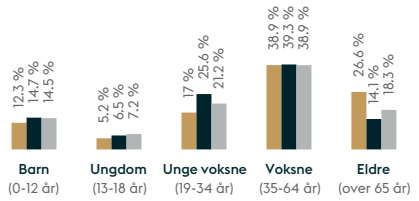
Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	**1 min** 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	**10 min** 0.8 km
Storo Linje 4, 5	**22 min** 1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 5.8 km

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	**1 min** 0 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	**1 min** 0.1 km
Grefsen Terrasse naturbarnehag... 60 barn	**2 min** 0.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Trikk

Sport

Grefsen terrassehus - Ballbing...	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	9 min
EVO Årvoll	21 min
Fitness24Seven Storo	22 min

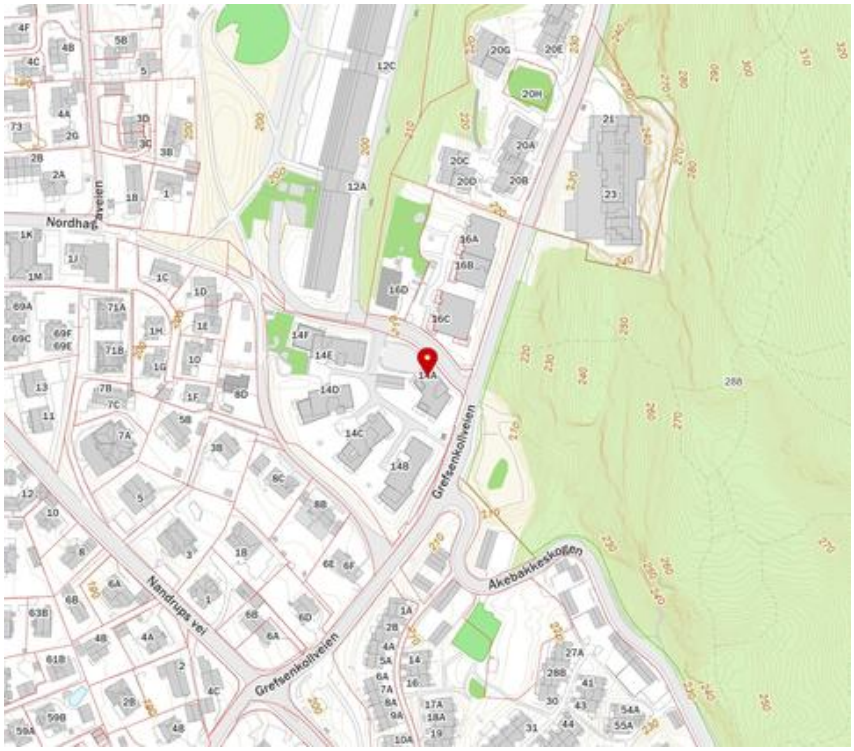
«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Grefsenkollveien 14A, 0490 Oslo

Befaringsdato: Fredag 24. april 2026

Utskriftsdato: Torsdag 30. april 2026

Referanse: 13274-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.

Årstall	Oppgradering
2018	Gasspeisen ble montert
2023	Skiftet gulv og malt opp leilighetens veggoverflater
2023	Skiftet blandebatteri på kjøkkenet.
2023	Satt opp benk og skap på badet
2023	Oppgradert lys i begge badene
2024	Skiftet til rom føler på varmekabler på det store badet

Konklusjon

3-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod og 2 garasjeplasser med 1 lader i kjelleren.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med god standard fra byggeåret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Mette Næss og Pål Hagen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		6			
4. etg	99			20	
Sum	**99**	**6**	**0**	**20**	**0**
Sum BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etg	Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Pål Hagen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Pål Hagen Mette Næss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 75 Bnr: 807 Snr: 1
Eier/Hjemmelshaver:	Mette Næss og Pål Hagen
Andelsnummer:	1403
Aksjeselskap:	GREFSENLYST BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	947 137 565

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningdelse.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Personheis
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Sentralt brannvarslingsanlegg
- Dørcalling med video

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke utført arbeider de siste år som krever dokumentasjon, med unntak av det som er beskrevet under gassanlegg og elektrisk anlegg.

Våtrom

Bad 1

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Gulvkonstruksjon i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Himlingsoverflate bad TG 1

Beskrivelse: Plater i metall

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fast inventar bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:
- Nei

Bad 2

Gulvkonstruksjon i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Himlingsoverflate bad TG 1

Beskrivelse: Plater i metall

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne,

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

TG IU

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring fra anlegget var nytt ligger i sikringsskapet, og samsvarserklæring fra oppgradering utført i regi av eier er fremvist under befaringen.

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Sikringsskap





Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Var panelovner, men nå bare løse.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, fyringsanlegg, ventilasjon, sprinkler, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Inntak for vann og hovedstoppekran i boden.
Fordeling av rør til badene i badehimlinger.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Vantrykk og avløp er testet og funnet i orden.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet:
- Ja, det er testet og funnet i orden

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler:
- Ja

Varmeanlegg

TG IU

Beskrivelse: Gasspeis er montert i stuen og opplegg for gassgrill på balkongen.
Anlegget har årlig vedlikehold og service.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert, da det blir utført årlig undersøkelse av fagfolk, slik at anlegget til enhver tid holdes i orden.

Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i boden.

Produksjonsår for berederen:

- 2009

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper:

- Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkongen har fliser på dekke og rekkverk i metall og glassplater.

Antall kvadratmeter:

- 20

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon:

- Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom:

- Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator med avtrekk til felles kanal.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn/stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Skiftet element på stekeovn og pakninger på oppvaskmaskin

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert:
- 2009

Hvilken produsent er kjøkkenet:
-

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:
- Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og begge soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Enstavs laminat i alle rom med unntak av våtrom.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i gangen og entreen. Malte betongelementer i oppholdsrom.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.47 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stue og soverom

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom entreen og stuen. Profilerte og glatte innvendige dører forøvrig.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen, og begge soverom.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Hentet fra Oslo kommune saksinnsyn	
Eier	23-04-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	29-04-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Hagen	9578-5998-4-925745	2026-04-29 20:35:03
Mette Næss Hagen	9578-5998-4-1963140	2026-04-29 21:17:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Pål Hagen, Mette Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8727256
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorkelsson Elektro AS har skiftet varmekabel på det ene baderommet og skiftet lyset over vasken

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet eller oppgradert i vår eietid

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble kjøpt og installert gasspeis høsten 2018 via firmaet Peisselskapet

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er fjernet panelovner og satt opp nye stikkontakter, samt skiftet varmekabel på det ene badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført av Hoel Elektro i regi av borettslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Alfa Olis har årlig kontroll på gassanlegget/peisen

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. etasje og derfor ikke nødvendig med radonmåling

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har blitt varslet om et enkelt tilfelle med skjeggkre i en annen leilighet i borettslaget for noen år siden, men ikke hørt om dette etter det. Har ikke vært tilfelle i vår leilighet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antagelig ble det gjort ved forrige salg/kjøp i 2018, men har ikke disse dokumentene nå.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Husleien/felleskostnader har ikke endret seg siden 2018 før for 2026, da økte det med fra 4849,- til 5019,-

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mette Næss Hagen	**2026-04-29**	**Pål Hagen**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Mette Næss Hagen

Identifikasjon

Pål Hagen

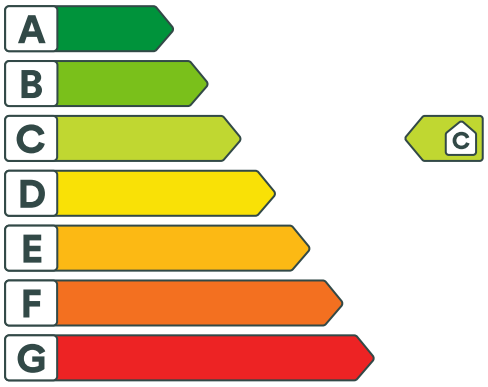
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289542**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81866147**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **807**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
127,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,24 kWh/m²	**12 597 kWh**



Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag		**Vår ref.:**	110/1403	**Fødselsdato eier:**	23.09.1954
Grefsenkollveien 14 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	09.03.1953
0490 OSLO		**Eiere:**	Pål Hagen, Mette Næss		
Organisasjonsnr:	947 137 565	**Andelsnr:**	1403		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 019**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-lån	-2 878
	Reduksjon renter IN-lån	-12 197
	Renter IN-lån	12 196
	Avdrag IN-lån	2 878
	Felleskostnader	4 438
Objekt:	Garasjeplass 82 (1611 - 1404)	291
	Garasjeplass 81 (1611 - 1403)	291

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	189 664 147,95	Klient gj. s. årsoppg.:	44 029 740

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207532118, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134.0074

Saldo per 12.04.2026: 43 892 794

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2059)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 437 616

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 989 012

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Øyvind Rutledal
Adresse:	Grefsenkollveien 14 A
Postnr/-sted:	0490 OSLO
Telefon:	Mob.: 90804276
E-post:	Grefsenlyst@mittusbl.no
Webside:	www.grefsenlyst.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 696
Annen formue:	60 916	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 225 000

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag	**Vår ref.:**	110/1403	**Fødselsdato eier:**	23.09.1954
Grefsenkollveien 14 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	09.03.1953
0490 OSLO	**Eiere:**	Pål Hagen, Mette Næss		

Organisasjonsnr: 947 137 565

7: Pålydende

Andelsnr:	1403	Partialobligasjonsnr:	1403

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009
Gårds/bruksnr:	75/807
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8727256

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.09.2009	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

De fleste leilighetene har egen garasjeplass, noen har flere plasser. Plassene følger leilighetene. Eget tillegg for parkeringsplass betales i tillegg til felleskostnadene for de som eier plass.

Barnehage:
Barnehagen er skilt ut som egen seksjon (Grefsenlyst Eiendom BHG AS). Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til barnehageplass.

Oppvarming og varmtvann: Elektriske ovner og egen bereder. Varmekabler på bad.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse, er det kjøpers ansvar.

TV/Bredbånd:
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Felleskostnadene øker med 7,5% fra 01.01.23

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grefsenlyst borettslag	**Vår ref.:**	110/1403	**Fødselsdato eier:**	23.09.1954
Grefsenkollveien 14 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	09.03.1953
0490 OSLO	**Eiere:**	Pål Hagen, Mette Næss		

Organisasjonsnr: 947 137 565

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Velkommen til Grefsenlyst Borettslag

Først og fremst vil vi gratulere med ny bolig og ønske deg/dere velkommen som vår nye nabo! Vi håper at denne informasjonen vil være en starthjelp til deg som erfaringsmessig nå står overfor mange praktiske spørsmål for å tilpasse deg/dere et nytt sted å bo. Mer detaljert og utfyllende informasjon vil du finne på www.grefsenlyst.no
Vi håper du vil finne deg til rette her hos oss, og at du også vil gjøre ditt beste for å bidra til at Grefsenlyst Borettslag forblir et fint, trivelig og trygt sted å bo for oss alle.

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON
Våre web-sider benyttes aktivt for å spre relevant informasjon ut til beboere. Utover dette benytter vi oppslag ved hovedinngangene ved behov.

Vi oppfordrer alle til å selv søke etter informasjon og at e-post benyttes ved kontakt med styret. Styrets e-postadresse er: styret.grefsenlyst@borettslag.net

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER
Vi forventer at du/dere setter dere inn i overnevnte dokumenter og følger lojalt opp de bestemmelser som er vedtatt for borettslaget. Du skal ha mottatt disse dokumentene i f.m. med overtagelsen av boligen. De er også tilgjengelig på www.grefsenlyst.no

FAKTA OM EIENDOMMEN
Grefsenlyst Borettslag består av 80 andeler (leiligheter) og omfatter adressen Grefsenkollveien 14 A-E, 0490 Oslo.

Eiendommen har gnr. 75 og bnr. 807 i Oslo Kommune.

Grefsenlyst FUS Barnehage er privateid og eier egen seksjon i Hus E. Barn i borettslaget har fortrinnsrett etter søknad gjennom ordinært opptak i regi av kommunen.

FORSIKRING
Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Du må selv forsikre dine egne eiendeler, altså alt du tar med deg når du flytter inn og anskaffer mens du bor her.

FAKTA OM LEILIGHETEN
Leiligheten din skal ha en FDV-perm (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Denne permen skal inneholde relevant informasjon om akkurat din leilighet: materialvalg, fargekoder, ulike leverandører og krav til vedlikehold av leiligheten, ventilasjon etc.

Dersom du mangler FDV-permen anbefaler vi at du etterspør denne fra selger uten opphold.

USBL
Grefsenlyst Borettslag kjøper forvaltningstjenester gjennom USBL. Med dette menes at USBL støtter styret i økonomistyring og innkreving av felleskostnader.

Alle andelshavere er automatisk medlem i USBL gjennom felles kontingent som betales av borettslaget hvert år.

VAKTMESTER
Bygårdsservice AS utfører snøbrøyting i borettslaget.

Øvrige vaktmesteroppgaver som lyspæreskift, rydding, daglig stell, vedlikehold og oppsyn av fellesområder utføres av beboer Frode Nordby (hus C).

Vask av fellesareal utføres av Rene Trapper AS. Garasjen vaskes hver vår.

Andelseier er selv ansvarlig for å vedlikeholde rom og utstyr i egen leilighet, samt stell av egen hekk/beplanting tilhørende sin terrasse/balkong.

SØPPEL
Vi har tilpassede søppelbrønner som er plassert i bakken utenfor hus A.

Ved bussholdeplassen i Grefsenkollveien er det beholdere for spesialavfall som glass, blikkbokser og tilsvarende.

Vi henstiller til at større avfall leveres av den enkelte til Grefsen minigjenbruksstasjon i Kapellveien 118 (gratis!), eller Haraldrud gjenbruksstasjon (også gratis!).

DUGNAD OG SOSIALT
Styret arrangerer 1-2 dugnader i året og årlig tenning av julegran. Vi oppfordrer alle til å møte, gjerne med familie og venner og på den måten bidrar til et godt og hyggelig bomiljø.

BILKJØRING PÅ FELLESAREAL
Bom inn til fellesområder kan styres ved bruk av hovednøkkel (samme som hovedinngang/garasjeport). Det henstilles til at bilkjøring begrenses i både omfang og tidsrom. Vis hensyn.

SYKKELBOD
Utvendig sykkelbod er avlåst med hovednøkkel. Det er begrenset kapasitet og ingen faste plasser. Er det ingen ledige plasser så henstiller vi til å benytte andre alternativer. Vi anbefaler at sykler merkes med navn/leilighetsnummer da dette forenkler ~~vårt~~ arbeidet med å rydde bort uønskede sykler.

GJESTEPARKERING
Utvendig parkeringsplass er forbeholdt våre gjester, ikke beboere. Dette håndheves av eksterne vaktselskap som skriver parkeringsgebyr til kjøretøy uten parkeringsoblat.

Alle leiligheter har fått tildelt særskilte parkeringsoblater som gjelder for vårt borettslag.

NØKLER
Nøkler til leilighetene og postkasser kan kopieres av den enkelte andelseier ved å henvende dere til en lokal låsesmed eller tilsvarende.

Hovednøkkel til fellesareal (hoveddør, garasje, sykkelbod, garasjeboder etc.) kan kun bestilles av styret ved madsskotheimsvik@hotmail.com
Oppgi hvem du er, leilighetsnummer og fullstendig nummer på nøkkelen som du ønsker flere kopier av.

POSTKASSESKILT
Bestilles vederlagsfritt (bekostes av borettslaget) av den enkelte andelshaver ved å sende en beskrivende e-post til arve@vassnes-gravering.no. Oppgi at du bor i Grefsenlyst Borettslag så vet de hvilken størrelse og skrifttype du skal ha. Skiltet blir da sendt til deg i posten. Du står selv for montering. Husk å merke postkassen midlertidig til skiltet er levert.

NAVNELAPPER TIL RINGEKLOKKER (UTE)
Bestilles vederlagsfritt ved henvendelse til madsskotheimsvik@hotmail.com
Vi benytter hovedsakelig etternavn.

ORDENSREGLER I GARASJEANLEGGET
Løsøre skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Sykler og bildekk kan oppbevares på veggmontert stativ, skibokser hengende i takstativ etc.

TV OG INTERNETT
Vår leverandør av kabel-tv og internett er Telenor. Antennepunktet i veggen gir tilgang til en grunnpakke med utvalgte kanaler. Du kan selv til en viss grad velge hvilke kanaler som skal inngå i din pakke. Kontakt eventuelt Telenor på tlf. 915 09000 for hjelp med dette. Samme nummer brukes hvis du ønsker å utvide internett-tjenesten til din leilighet.
Ved feil på TV og internettjenester må du også kontakte Telenor.

TV-dekoder og modem er Telenors eiendom, og følger den enkelte leilighet.

LADEANLEGG EL-BILER
I garasjen er det lagt til rette for montering av ladestasjon til EL-bil. Det er kun SALTO ladeboks som skal benyttes og det er Hoel Elektro som skal stå for installasjonen. Alle ladebokser skal kobles til www.ladeinorge.no som står for automatisk innkreving av forbruk/lading. Du som eier av ladeboksen/garasjeplassen, må registrere deg på Lade i Norge for å aktivere din ladeboks (årsgebyr p.t. på 400 kr som kreves inn av USBL). Styret skal varsles og godkjenne installasjon av nye ladebokser. Bestilling og betaling av selve installasjonen gjør du/eier direkte med Hoel Elektro.

SIKKERHET
Grefsenlyst Borettslag er opptatt av å ha et godt og trygt bomiljø. Dette får vi ved å bry oss om hverandre, vise hensyn og ta forhåndsregler.

Vi har et felles brannvarslingssystem der det er brannsensorer i alle fellesareal og leiligheter. Anlegget er underlagt årlig service/kontroll og har varsling til brannvesenet. Ved alarm vil relevant informasjon om brannsted fremkomme på display ved hovedinngangen. Sørg for å forlate leiligheten ved alarm og møt opp på parkeringsplassen frem til situasjonen er avklart.

Gjør deg kjent med rømningsveier, slukkeutstyr og branntavlen ved hovedinngangen!

Vi har kameraovervåking på eiendommen for å forebygge og bidra til identifisering og oppklaring av straffbare forhold.

- Ikke slipp inn personer som du ikke kjenner.
- Pass på nøkler og husk å låse boddører og tilsvarende etter endt bruk.
- Ikke oppbevare løsøre, verdigjenstander etc. i garasjen, parkerte kjøretøy eller ute på fellesområder.
- Ikke oppbevar garasjeportåpneren i bilen.
- Rapporter om skader og andre uønskede hendelser slik at vi får reparert og varslet videre til dine naboer.
- Kjenn til din nabo og etabler et samarbeid ved ferier og tilsvarende
- Bry deg!

Styret, Grefsenlyst borettslag

HUSORDENSREGLER FOR GREFSENLYST BRL. SIST OPPDATERT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 09.04.2019

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andre.

2.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende Generalforsamling. Instrukser gitt av vaktmester i h.h.t. vedtekter og husordensregler skal følges av alle beboerne og de som gis adgang til leilighetene /eiendommen.

3.
Det er ikke anledning til å fremleie leiligheter i borettslaget uten at det er søkt og godkjent av Styret. Andelseier har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

4.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst mellom dem det gjelder.

5.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kast ikke annet enn toalettpapir i toalettet. Dette er for å unngå tilstoppede rør. Dersom rørene likevel blir tette, må det ikke brukes oppløsningsmidler som utvikler varme da det kan skade rørene.

6.
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang på borettslagets område. Dyreekskrementer må fjernes.

7.
Det er ikke tillatt å røyke i alle felles innearealer og i garasjen.. Unngå røyking rett i nærheten av andre beboeres leiligheter.

8.
Ved lek og aktivitet på borettslagets fellesareal, må det vises hensyn slik at det ikke oppstår skade på eiendom, eller er til fare for andre.

9.
Det skal være alminnelig ro fra kl.23.00 til 07.00,

10.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal avsluttes senest kl.20.00 på hverdager. Lørdager er det bare tillatt mellom kl.11.00 og 17.00. På søndager og helligdager bør denne type arbeid unngås. Musikkanlegg skal brukes slik at naboer ikke forstyrres.

11.
For å unngå skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler fra balkonger, vinduer eller på borettslagets uteområder.

12.
Ikke slipp inn personer som du ikke kjenner. Pass alltid på å låse døren til felles bodanlegg.

13.
Andelseiere/leietakere har opplysningsplikt til styret dersom de oppdager skadedyr i sin leilighet.

14.
Sykler, barnevogner og andre private gjenstander må ikke hensettes i fellesarealer/garasjeplasser til hinder for rømningsvei, renhold og generell adkomst.

Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser i garasjen. Lading av elbil skal kun skje via godkjent ladestasjon.

15.
Kjøring på gangveien skal begrenses til helt nødvendig kjøring, transport av syke/funksjonshemmede, samt kjøring av store/tunge ting.. Kjøring med mopeder/motorsykler er ikke tillatt.

16.
Søppelkassene på parkeringsplassen utenfor A-blokken er ment for husholdningsavfall og papir. Container for glass og metall finnes ved bussholdeplassen tvers over veien. Spesialavfall må leveres på egnede avfallstasjoner.

17.
Balkongen må ikke bli oppbevaringsplass for skrot og søppel. Det er videre ikke tillatt å henge ting på utsiden av balkongen. All lufting/tørking av tøy etc. må skje inne på den enkelte beboeres balkong.

18.
Dersom andelseier planlegger forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, må styrets godkjennelse innhentes på forhånd.

Dette gjelder for eksempel maling, solskjerming, rekkverk, skillevegger eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og vedkommende andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Andelseiere med markterrasse kan beplante et areal som maksimalt kan rekke 1 meter ut fra ytterkanten av markterrassen. Areal utenfor dette er fellesareal. Hekk eller annen beplantning kan ikke rekke høyere enn 1,80 meter fra bakken. Anskaffelse og vedlikehold av slik beplantning er andelseiers ansvar.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

19.
Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseiers husstandsmedlemmer eller den han har overlatt sin leilighet til, kan borettslaget kreve alle direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier.

20.
Alle andelseiere skal holde lufteventilene åpne, og sørge for lufttilstrømning inn i leiligheten.

Styret i Grefsenlyst Borettslag

Opphavsrett (c) 2018 GrefsenlystUtviklet av PromSys for Borettslag.net



INNKALLING 2026

Grefsenlyst borettslag

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Grefsenlyst borettslag

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 D

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Grefsenlyst borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Montering av trampoline

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 18

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av valgkomite

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

7 Innstilling fra valgkomiteen

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 280.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Montering av trampoline

Forslag fra Stine Slaaen, A102, Maria Kjetland og Christoffer Udenæs, A101:

Hei styret i Grefsenlyst,
Vi ønsker å sende inn et forslag om å kjøpe en trampoline til felles uteområde for barna som bor i borettslaget.
Vi tror en trampoline vil være et veldig positivt tiltak som bidrar til mer utelek, trivsel og fellesskap blant barnefamiliene her. Vi har god plass ute, og dette kan plasseres på en måte som fungerer fint sammen med øvrige fellesarealer.
Forslag til plassering:
Et naturlig område kan være ved uteplassen ved sykkelskuret, eller i nærheten av sandkassene (evt. et annet område styret mener egner seg bedre).
For å møte eventuelle «problemer» knyttet til støy og bruk, foreslår vi en enkle og tydelige rammer:

Tidsregler: F.eks bruk mellom kl. 10:00–20:00 (ikke tidlig morgen eller sen kveld)
• Tydelige regler på skilt, for eksempel:
o Kun for beboere
o Bruk på eget ansvar / foresatte har ansvar for egne barn
• Sikkerhet: trampoline med sikkerhetsnett og standard sikkerhetsutstyr
Når det gjelder at barn utenfra kan bruke den, tenker vi at plassering i nærheten av boligene gir naturlig beboerkontroll, i tillegg til tydelig skilting med "kun for beboere".
Vi vil også understreke at dette er et tiltak som gir veldig mye glede for en relativt lav kostnad. Sammenlignet med mange andre oppgraderinger borettslaget gjør på fellesområdene, er en trampoline en rimelig investering, men med stor verdi i hverdagen for barnefamilier. I tillegg tror vi dette kan være et fint tiltak som bidrar til å gjøre borettslaget enda mer attraktivt for familier med barn over tid.
Vi foreslår gjerne at dette gjennomføres som en prøveordning for én sesong, og at

det evalueres etter sommeren.

Mvh Stine, Marie og Christoffer i 14 A
Stine Slaaen

Forslag til vedtak: Borettslaget kjøper inn en trampoline til bruk for barna i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ser med positivitet og velvilje på initiativ og tiltak som øker trivsel i borettslaget. Likevel kan ikke styret stille seg bak forslaget, fordi borettslaget vil kunne stå rettslig ansvarlig for skader på tredjeperson. Det er flere kilder til tolkning av lov/ forskrift som kan hentes frem fra internett;
her slås det fast at selv om trampolinen kjøpes inn og eies av en eller flere beboere, kan borettslaget som eier av fellesarealet være rettslig ansvarlig for hendelser som kan oppstå. Dette ansvaret ønsker ikke styret at borettslaget skal bli sittende med.

5.2 Endring av Husordensreglene pkt. 18

Til styret i Grefsenlyst Borettslag
v/ Generalforsamlingen 23.03.2026 fra Hilde Ekenes Johansen & Geir Johansen
Leilighet C-101

Forslag til endring av husordensregler – punkt 18
Vi viser til henvendelse fra styret datert 10.11.2025 vedrørende beplantning som strekker seg utover 1-metersgrensen fra markterrasse, samt tidligere kommunikasjon fra styret høsten 2025 om håndheving av gjeldende regelverk.
På denne bakgrunn ønsker vi å fremme følgende forslag til generalforsamlingen i Grefsenlyst Borettslag 23.03.2026:

Punkt 18 – gjeldende regel (utdrag)
Andelseiere med markterrasse kan beplante et areal som maksimalt kan rekke 1 meter ut fra ytterkanten av markterrassen. Areal utenfor dette er fellesareal. Hekk eller annen beplantning kan ikke rekke høyere enn 1,80 meter fra bakken. Anskaffelse og vedlikehold av slik beplantning er andelseiers ansvar.

Punkt 18 – foreslått endring
Andelseiere med markterrasse kan beplante et areal som maksimalt kan rekke 2 meter ut fra ytterkanten av markterrassen. Areal utenfor dette er fellesareal. Hekk eller annen beplantning kan ikke rekke høyere enn 1,80 meter fra bakken. Anskaffelse og vedlikehold av slik beplantning er andelseiers ansvar.
Øvrig ordlyd i punkt 18 videreføres uendret.

Bakgrunn for forslaget
Vi mottok e-post fra styret 10.11.2025 med varsel om at beplantning måtte fjernes eller flyttes innenfor 1-metersgrensen. Det har også blitt kommunisert fra styret at enkelte beboere har «tatt seg til rette», og at dette oppleves som en grad av privatisering av fellesareal.
Vi har vært beboere i Grefsenlyst Borettslag siden innflytting i 2009. Ved innflytting var det plantet hekk som strakte seg ca. 1,5–2 meter lenger ut enn dagens beplantning. Denne ble flyttet i 2010 og plantet mellom leilighetene i første etasje. Samtidig ble det plantet nye busker ca. 1,5–2 meter lengre inn enn opprinnelig plassering.
Bakgrunnen for dette var betydelig gjennomgangstrafikk tett inntil fasade og helt opp på markterrassen. Dette medførte både uønsket ferdsel, redusert privatliv og ødeleggelse av beplantning, som måtte erstattes. Flyttingen ble gjort i god tro, i en

periode der det etter vår oppfatning ikke forelå en tydelig håndhevet regel om 1-metersgrense, og uten at vi mottok innsigelser fra naboer eller styret før henvendelsen i november 2025.
Vi er fullt innforstått med at det å bo i første etasje innebærer mer innsyn og trafikk enn i øvrige leiligheter. Samtidig mener vi det er rimelig å kunne etablere en begrenset og tydelig avgrenset buffersone som gir noe skjerming, uten at dette innebærer privatisering av fellesareal.

En justering av plantegrensen fra 1 til 2 meter vil etter vårt syn:
- gi bedre balanse mellom fellesareal og privatliv for beboere i 1. etasje
- redusere gjennomgangstrafikk helt inntil fasade og markterrasser
- bidra til et mer helhetlig og ryddig utomhusmiljø
- reflektere faktisk bruk og historisk praksis i borettslaget

Vi håper generalforsamlingen vil ta forslaget til vurdering.
Med vennlig hilsen
Hilde Ekenes Johansen & Geir Johansen
Leilighet C-101

Forslag til vedtak:	**Punkt 18 – foreslått endring** Andelseiere med markterrasse kan beplante et areal som maksimalt kan rekke 2 meter ut fra ytterkanten av markterrassen. Areal utenfor dette er fellesareal. Hekk eller annen beplantning kan ikke rekke høyere enn 1,80 meter fra bakken. Anskaffelse og vedlikehold av slik beplantning er andelseiers ansvar. Øvrig ordlyd i punkt 18 videreføres uendret.
Styrets innstilling:	Styret har vurdert grundig dette forslaget, men ser at å flytte grensen for beplantning utenfor markterrassegrensen fra 1 meter til 2 meter reiser en rekke dilemmaer eller problemstillinger. Blant disse er at utvidelse for enkelte av markterrassene vil utløse problemer med snømåking og tilgang for robotklipperne. En må også tenke at en utvidelse vil innebære økt beboeransvar for vedlikehold av området, som det kan være krevende å håndheve eller pålegge beboerne. Samtidig ser vi at utvidelse av markterrassegrensen for enkelte boenheter vil være helt uproblematisk i f.t. redusert fellesareal, men dette ikke gjelder alle. Styret heller mot at den opprinnelige grensen på 1 meter ble fastsatt etter nøye vurdering, og ønsker at husordensreglene ikke endres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Frode Mycklebye
Styremedlem, Mads Skotheimsvik
Varamedlem, Ole Gunnar Schmidt
Varamedlem, Hilde Agathe Heggelund

Valgkomiteen har utarbeidet sin innstilling. Denne følger på side 27.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av valgkomite

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

7. Innstilling fra valgkomiteen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 360 788**	**4 564 541**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 339 435	1 737 691
Tilbakeføring av avskrivning	61 211	53 556
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-150 254
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-12 311 486	-2 365 696
Endringer i andre langsiktige poster	10 375 233	520 950
B. Årets endring disponible midler	**-535 608**	**-203 753**
C. Disponible midler	**3 825 181**	**4 360 788**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 123 932	4 674 784
Kortsiktig gjeld	-298 752	-313 996
C. Disponible midler	**3 825 181**	**4 360 788**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Grefsenlyst borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 202 289	7 706 435	7 600 394	6 770 948
Sum leieinntekt		**7 202 289**	**7 706 435**	**7 600 394**	**6 770 948**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	150 000	46 447	0	0
Diverse inntekt	3	138 501	96 185	80 000	215 000
Sum annen inntekt		**288 501**	**142 632**	**80 000**	**215 000**
Sum inntekt		**7 490 790**	**7 849 067**	**7 680 394**	**6 985 948**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	37 788	36 660	36 000	39 480
Styrehonorar	4	268 000	260 000	257 500	280 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	61 211	53 556	0	58 988
Driftskostnad					
Energikostnad		415 316	538 168	450 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	6	443 875	451 494	542 000	499 000
Kommunale avgifter/renovasjon		987 222	908 965	1 182 000	1 050 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	32 520	5 910	10 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	85 227	24 433	62 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 624 696	1 110 997	1 780 000	1 468 000
Revisjonshonorar		10 199	9 184	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		130 389	125 512	129 000	136 000
Andre honorar	10	47 153	39 163	55 000	45 000
Kontorkostnad		2 528	42 615	41 000	3 000
TV/bredbånd		472 878	405 810	415 000	485 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		28 938	29 601	31 000	30 000
Kontingent og gaver		26 396	24 615	24 000	36 000
Forsikring		329 873	287 558	383 000	371 000
Andre kostnader	11	69 250	92 174	120 000	73 000
Sum kostnad		**5 073 459**	**4 446 414**	**5 527 500**	**5 078 468**
Driftsresultat før IN		**2 417 331**	**3 402 653**	**2 152 894**	**1 907 480**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 419 260	1 291 078	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 836 590**	**4 693 731**	**2 152 894**	**1 907 480**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		184 967	200 863	15 000	16 000
Rentekostnad		2 682 122	3 156 903	3 060 000	2 157 800
Netto finansposter		**2 497 155**	**2 956 040**	**3 045 000**	**2 141 800**
Årsresultat		**1 339 435**	**1 737 691**	**-892 106**	**-234 320**
Overført til/fra annen egenkapital		1 339 435	1 737 691	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 339 435**	**1 737 691**	**0**	**0**

Balanse 2025 Grefsenlyst borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	325 337 800	325 337 800
Påkostninger	5	784 711	784 711
Andre fellesanlegg	5	128 968	143 993
Andre driftsmidler	5	362 248	408 434
Sum anleggsmidler		**326 613 726**	**326 674 937**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		28 521	47 707
Kundefordringer		763	764
Forskuddsbetalte kostnader		287 136	252 741
Innestående konsernkonto og bank		3 807 512	4 373 572
Sum omløpsmidler		**4 123 932**	**4 674 784**
SUM EIENDELER		**330 737 659**	**331 349 721**

Balanse 2025 Grefsenlyst borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		**400 000**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 637 850	46 298 416
Sum opptjent egenkapital		**47 637 850**	**46 298 416**
Sum egenkapital	12	**48 037 850**	**46 698 416**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	44 029 741	56 341 227
Borettsinnskudd		92 145 150	92 145 150
IN nedbetalt fellesgjeld	13	146 226 166	135 850 933
Sum langsiktig gjeld		**282 401 057**	**284 337 310**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 574	7 318
Leverandørgjeld		213 561	241 363
Påløpne renter		11 730	16 779
Annen kortsiktig gjeld		65 886	48 536
Sum kortsiktig gjeld		**298 752**	**313 996**
Sum gjeld		**282 699 808**	**284 651 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**330 737 659**	**331 349 721**
Pantstillelser	14	282 401 057	284 337 310

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Rutledal Styreleder	Mads Skotheimsvik Styremedlem	Sigrid Rannem Styremedlem

Frode Mycklebye
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 528 780	3 528 780
3601 Innbetalte fellesutgifter	107 796	107 796
3609 Leie parkering	296 736	296 736
3615 Tillegg gassforbruk beboere	73 654	46 246
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 683 464	3 157 512
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	511 859	569 365
Sum	**7 202 289**	**7 706 435**

Note 2 - Tilskudd

Det er utbetalt kr. 150 000,- fra Usbl Bomiljøfond i forbindelse med gjennomført prosjekt, oppgradering utvendig fellesarealer.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Ladestasjoner el-bil	106 896	96 185
3991 Årsavgift ladestasjon	31 605	0
Sum	**138 501**	**96 185**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	37 788	36 660
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	268 000	260 000
Sum	**305 788**	**296 660**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme inkl tomt	Bom	Infrastruktur elbil-lading	Porttelefonanleg	Robotgressklipp	Takrenner balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	298 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	325 337 800	50 000	485 961	366 250	195 457	298 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 000	0	109 875	89 584	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	325 337 800	0	485 961	256 375	105 873	298 750
Årets avskrivninger :	0	2 224	0	24 417	19 546	0
Anskaffelsesår :	2009	2010	2019	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :		15		15	10	

	Sykkelbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 254
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 254
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 286
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 968
Årets avskrivninger :	15 025
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Tryg Forsikring polise nr. 8727256.

Borettslaget består av 80 andeler og 1 næringsandel.
Eiendommen er oppført på G.nr 75, b.nr 807 i Oslo Kommune. Eiertomt på 8 828,8 kvm og utgjør 58 560 804 kr av byggets verdi.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	5 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	190 444	239 385
6340 Heisalarm	0	22 112
6341 Brannalarm	17 982	17 436
6361 Fast renhold	121 606	114 768
6364 Matteleie	26 582	25 092
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 944	2 250
6392 Containerleie/tømming	0	5 115
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	70 317	25 336
Sum	**443 875**	**451 494**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Drift hjemmeside	32 520	5 910
Sum	**32 520**	**5 910**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	6 763	3 394
6540 Inventar	72 125	286
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	836	10 445
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 453	7 224
6552 Driftsmateriell	1 051	3 084
Sum	**85 227**	**24 433**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	29 952
6602 Vedlikehold VVS	3 923	0
6603 Vedlikehold elektro	33 366	113 977
6605 Vedlikehold fellesanlegg	24 663	295 483
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 817	5 169
6611 Vedlikehold heiser	330 482	177 227
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	814 908	10 068
6616 Vedlikehold vaskeri	1 705	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	136 178	49 041
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	220 996	189 357
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	191 278
6642 Snekkerarbeid	4 982	1 215
6643 Glassarbeid/Vindu	21 988	28 230
6648 Vedlikehold dører og porter	15 688	0
Sum	**1 624 696**	**1 110 997**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	44 125	35 932
6750 Vakthold	3 028	3 231
Sum	**47 153**	**39 163**

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtale for IN og bruksoverlating, samt viderefakturering av eiendomsskatt.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	400	0
7718 Fellesarrangement	52 691	69 038
7719 Møter, div. styret	1 699	9 727
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 125	8 600
7770 Betalingskostnader	1 534	1 103
7773 Omkostninger innkreving	6 429	3 401
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-628	304
Sum	**69 250**	**92 174**

Konto 7718 gjelder diverse innkjøp og bevertning til juletretenning, høstammenkomst, sommerfest og dugnad.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	400 000	0	400 000
Sum innskutt egenkapital	**400 000**	**0**	**400 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	46 298 416	1 339 434	47 637 850
Sum opptjent egenkapital	**46 298 416**	**1 339 434**	**47 637 850**
Sum egenkapital	**46 698 416**	**1 339 434**	**48 037 850**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207532118**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.89 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	218 129 721
Lånesaldo 01.01:	56 341 227
Avdrag i perioden:	12 311 486
Lånesaldo 31.12:	**44 029 741**
Saldo 5 år frem i tid:	41 116 430
Andelssaldo 01.01:	135 850 933
Innbetalt IN i perioden:	11 794 492
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 419 260
Andelssaldo 31.12:	**146 226 166**
Sum pantegjeld for lån:	**190 255 907**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207532118	1	3 855 006	3 855 006
	1	3 120 719	3 120 719
	1	2 937 148	2 937 148
	1	2 631 195	2 631 195
	1	2 499 362	2 499 362
	1	2 325 242	2 325 242
	1	1 985 651	1 985 651
	1	1 895 560	1 895 560
	1	1 856 861	1 856 861
	2	1 826 416	3 652 832
	1	1 790 204	1 790 204
	1	1 621 550	1 621 550
	1	1 346 193	1 346 193
	1	1 315 597	1 315 597
	1	1 180 978	1 180 978
	1	1 162 621	1 162 621
	1	1 132 026	1 132 026
	1	897 639	897 639
	1	836 271	836 271
	1	820 683	820 683
	1	815 874	815 874
	1	737 237	737 237
	1	685 429	685 429
	1	681 636	681 636
	1	537 079	537 079
	1	399 817	399 817
	1	286 477	286 477
	1	285 556	285 556

Langsiktig gjeld

	1	253 178	253 178
	1	206 816	206 816
	1	152 976	152 976
	1	124 255	124 255

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	190 255 907
Innskuddskapital	92 145 150
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**282 401 057**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**326 251 478**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Beløpet for pantestillesen for borettsinnskuddet er på kr. 92 145 150,-.

Resultat og balanse med noter for Grefsenlyst borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grefsenlyst borettslag

Styreleder	Øyvind Rutledal (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Frode Mycklebye (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Mads Skotheimsvik (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Sigrid Rannem (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grefsenlyst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenlyst Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: DEWVT-1H08K-7CRUR-UWF10-APT2Q-U0OXC

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DEWVT-1H08K-7CRUR-UWF10-APT2Q-U0OXC

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:09:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DEWVT-1H08K-7CRUR-UWF10-APT2Q-U0OXC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Grefsenlyst borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Sigrid Rannem
Styremedlem, Frode Mycklebye
Styremedlem, Mads Skotheimsvik
Varamedlem, Ole Gunnar Schmidt
Varamedlem, Hilde Agathe Heggelund

Styret i Grefsenlyst borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Grefsenlyst borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grefsenlyst borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947137565

Grefsenlyst borettslag består av 80 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Grefsenlyst borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8727256. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Grefsenlyst borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Gjennom året har vi hatt 10 styremøter der vi har behandlet mange ulike typer saker.

Vi legger alltid en liten status ut på www.grefsenlyst.no etter hvert styremøte, og sender en epost om sakene til alle som har lagt inn sin epostadresse på «Min Side» hos USBL. Vi oppfordrer alle til å legge inn en e-postadresse der, og å holde denne adressen oppdatert ved endringer. E-post er raskeste kommunikasjonskanal for styret ut til alle andelseiere. Saker som oppstår mellom styremøtene, løser vi i hovedsak via telefon og e-post for å unngå for lang responstid på henvendelser til styret.

Styret gjennomgår jevnlig leverandøravtaler med sikte på å få best mulig pris på varer og tjenester vi kjøper.
Renten på felleslånet har vi alltid i fokus, og sjekker jevnlig om det vil lønne seg å bytte bankforbindelse. OBOS-banken har i lengre tid gitt best rente i forhold til konkurrentene, så vi holder oss der inntil videre.

På ordinær generalforsamling i vår ble oppgradering av uteområdene foreslått av styret i et tredelt opplegg der forslagene skulle stemmes over hver for seg. Det første gjaldt planting av hekk mot turveien nedenfor oss, det andre gjaldt montering av en «hagekant» langs bygningene for å bedre dreneringen og det siste gjaldt oppgradering av området foran sykkelboden. På den ordinære generalforsamlingen var det kun hagekanten som ble vedtatt.

Men vi bor som kjent i et borettslag med engasjerte personer, så en liten gruppe av dem utarbeidet et alternativt forslag til området ved sykkelboden og fremmet det på ekstraordinær generalforsamling i juni der den nye versjonen ble vedtatt.
Arbeidene ble gjennomført i høst og som alle kan se; området ved sykkelboden har blitt mye finere enn det var når det nå har blitt montert en ekstra sittegruppe i tillegg til den gamle. Styret søkte USBL's Bomiljøfond og har fått dekket kr 150.000 av totalkostnadene for prosjektene.

Utleie, eller «Bruksoverlating» som er den formelle betegnelsen i borettslag, er mer regulert i borettslag enn i sameier. Med fremveksten av ordninger som f.eks. AirBNB kan vi få noen utfordringer knyttet til dette.
Styret fremmet derfor en sak for til generalforsamlingen for å begrense korttidsutleie, og pkt. 4.2.3 ser nå slik ut: (endringen i kursiv).

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.

På dugnaden i mai var fremmøtet som vanlig stort, og mye nødvendig arbeid ble gjort. Styret er veldig fornøyd med engasjementet på dugnadene, og vi gleder oss over at den sosiale delen med lett servering etter arbeidsøkten åpenbart også er med på å utvikle det gode bomiljøet vi har!
Det har også blitt gjennomført beskjæring av trær på området.

Sommerfesten ble denne gangen avviklet en torsdag i stedet for det som har vært vanlig, en fredag. Fremmøtet var litt lavere enn vanlig, men stemningen var den samme gode. Bør vi flytte tilbake til fredag?

I juni innførte vi digital parkering til erstatning for de gamle pappkortene. Overganger er jo alltid litt besværlige, men det virker for oss som at de fleste har fikset dette.

Hjemmesiden har fått et kraftig løft både med layout og funksjonalitet og det er Kari Frodesen i D-blokken som har stått for dette. Håper dere er like fornøyde med «ansiktsløftningen» som vi er. Vi oppfordrer beboerne til å gi oss tilbakemelding dersom det er informasjon som savnes på hjemmesidene.

Styrets målsetning er at beboerne selv kan finne ut av de aller fleste spørsmål ved å sjekke på hjemmesiden. Gjør deg gjerne til vane å lese deg opp på nyheter som legges ut på websidene; det er ikke alt som blir skrevet ut på lapper og hengt opp overalt.

Avtalen med Telenor om TV- og internettløsning skulle vare frem til 31.12.25. Vi foretok en anbudsrunde med aktuelle tilbydere - Telenor leverte det beste tilbudet så vi fortsetter med dem. I løpet av høsten har vi fått fiber inn i alle leilighetene. Det var litt problemer med installasjonen, men nå virker det som om dette er på vei til å bli brakt i orden.

Frode Nordby har gått av med pensjon på «ordentlig» og utfører ikke lenger vaktmestertjenester for oss. Styret er veldig fornøyd med det arbeidet Frode har lagt ned i mange år og ønsker ham mange gode pensjonistår! Vi har funnet en ny vaktmesterløsning og vil redegjøre nærmere for den på generalforsamlingen.

Vi har vært misfornøyd med snøbrøytingen gjennom flere sesonger, klaget på tjenesten og gitt leverandøren flere sjanser, men mener dette ikke har bedret seg i vesentlig grad. Vi har derfor engasjert et nytt firma til dette.

E-posttjenesten som vi har hatt siden oppstart av borettslaget har ikke den funksjonaliteten som vi trenger. Vi gikk derfor over til USBL's løsning som gjør kommunikasjon med beboerne enklere. Når du sender e-post til styret bruk alltid følgende adresse: grefsenlyst@mittusbl.no

Vi vil fortsatt oppfordre alle til å følge med på hvem de slipper inn i anlegget og ikke la noen «henge på» som man ikke kjenner. Spør hvem de skal besøke! Dette er for alles sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

Valgkomiteens innstilling

GREFSENLYST BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2026

Generalforsamlingen velger borettslagets styre og valgkomite. Valgkomiteen er generalforsamlingens forlengede arm og skal gjøre en grundig vurdering av både det sittende styret og av nye kandidater.

Ifølge vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, og kan i tillegg ha inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i år sendt ut ett informasjonsskriv til beboerne (6. februar).

Inntil tre styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg. En ny beboer har meldt sitt kandidatur som styremedlem; i tillegg har de to sittende styremedlemmer og begge varamedlemmer meldt at de gjerne tar gjenvalg.

Valgkomiteens vurderinger

Grefsenlyst borettslag er en stor og sammensatt virksomhet, og styret forvalter store verdier på vegne av beboerne. Styrets sammensetning og samlede kvalifikasjoner er viktig for å opprettholde en stabil drift.

Samtidig er det viktig med fornyelse av styrets sammensetning på sikt. Valgkomiteen har tidligere pekt på at varamedlem kan være et hensiktsmessig rekrutteringsverv. Imidlertid trekkes ikke varamedlemmene inn i styrets løpende arbeid. Valgkomiteen innstiller derfor på at den fjerde styremedlemsplassen tas i bruk.

VALG TIL NYTT STYRE

Til de tre ledige styreplassene er det tre kandidater:

- Mads Skotheimsvik – sittende styremedlem
- Sigrid Rannem – sittende styremedlem
- Erik Heier Sødal – NY

Til de to varaplassene er det to kandidater:

- Ole Gunnar Schmidt – sittende varamedlem
- Hilde Heggelund – sittende varamedlem

Valgkomiteen ber generalforsamlingen gi sin tilslutning til følgende innstilling:

	Styreleder:	*Øyvind Rutledal (IKKE på valg)*
1.	*Styremedlem:*	*Frode Mycklebye (IKKE på valg)*
2.	Styremedlem:	GJENVALG Sigrid Rannem *(velges for 2 år)*
3.	Styremedlem:	GJENVALG Mads Skotheimsvik *(velges for 2 år)*
4.	Styremedlem:	NY Erik Heier Sødal *(velges for 2 år)*
1.	Varamedlem:	GJENVALG Ole Gunnar Schmidt *(velges for 1 år)*
2.	Varamedlem:	GJENVALG Hilde Heggelund *(velges for 1 år)*

I tillegg anmodes styret om å trekke varamedlemmene inn i styrearbeidet i større grad.

VALG AV NY VALGKOMITE

Valgkomiteen har bestått av Kari Frodesen og Ingvill Eriksen. Ingvill Eriksen tar gjenvalg.

Oslo, 27. februar 2026
/ Valgkomiteen Grefsenlyst

VEDLEGG til valgkomiteens innstilling – informasjon om kandidatene:

Navn	**Mads Skotheimsvik**
Kandidatur	GJENVALG Styremedlem
Botid	2009
Alder	45
Yrke/fagområde	Sikkerhet / beredskap / politi. Fra januar 2026 kontrahert som vaktmester i borettslaget.
Relevant kompetanse/ interesser	I ulike styrer (borettslag/sameier) sammenhengende siden 2002, i styret Grefsenlyst siden 2009. Mest aktiv på forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom/bygg.
Navn	**Sigrid Rannem**
Kandidatur	GJENVALG Styremedlem
Botid	2009 (totalt 15 år over to perioder)
Alder	61
Yrke/fagområde	Prosjektleder nye Rikshospitalet.
Relevant kompetanse/ interesser	Bred styreerfaring (borettslag, veilag, høyskoler), lang ledererfaring fra komplekse virksomheter, erfaring med offentlig saksbehandling.
Navn	**Erik Heier Sødal**
Kandidatur	**NY Styremedlem**
Botid	2020
Alder	35
Yrke/fagområde	Siviløkonom, jobber som senior forretningsutvikler i Gjensidige
Relevant kompetanse/ interesser	Flere års erfaring fra revisjon i Ernst&Young. Økonomi- og forretningsstyring i Gjensidige.
Navn	**Ole Gunnar Schmidt**
Kandidatur	GJENVALG Varamedlem
Botid	2010
Alder	59
Yrke/fagområde	Jobber i en produksjonsbedrift (Essity) med ledelse, salg og marked.
Relevant kompetanse/ interesser	Tidligere styreleder Akebakkeskogen brl (4 år) og styremedlem Nordseter Vel (4 år).
Navn	**Hilde Heggelund**
Kandidatur	GJENVALG Varamedlem
Botid	2023
Alder	75
Yrke/fagområde	Jurist. Pensjonert.
Relevant kompetanse/ interesser	Styreverv (3-4 år) sameiet Grefsenveien 105. Diverse arbeidsområder.

kf/27.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Vedtekter

for

Grefsenlyst borettslag Org nr: 947 137 565

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 18. august 2009,
sist endret den 31. mars 2025

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grefsenlyst borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune med adresse Grefsenkollveien 14 og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl Boligbyggelag som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Garasjeplassene kan kun disponeres og eies av andelseiere og beboere i Grefsenlyst borettslag.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30

døgn i løpet av kalenderåret. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Ved forsikringsskader der borettslagets bygningsforsikring må benyttes, skal styret konsulteres før avtale om utbedring inngås.
I saker der andelseier benytter borettslagets forsikring og skaden ligger innenfor den enkelte eiers vedlikeholdsplikt, må andelseier påregne å betale egenandelen for dette.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåkning og gjesteparkering

12-1 Kameraovervåkning
Borettslaget har kameraovervåkning på eiendommen for å forebygge og bidra til identifisering og oppklaring av straffbare forhold.

12-2 Gjesteparkering
Gjesteparkering er til bruk for gjester. Regler for bruk av gjesteparkeringen er oppslått ved parkeringsplassen. Regelverket håndheves av ekstern leverandør. Parkering i strid med regelverket medfører risiko for bøter/borttauing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS,
Rosenkrantz' gate 7,
0159 OSLO,
firmapost@felixark.no

Dato: - 7 OKT. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610347-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 14	Eiendom:	75/807/0/0
Tiltakshaver:	Grefsenlyst AS c/o Backe prosjekt AS	Adresse:	Pb 4720, Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by
Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Dette dokumentet er utarbeidet av Felix Arkitekter AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt nedenfor. Dokumentet er Felix Arkitekter AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt ifølge.

PLAN 4. ETASJE - BLOKK A

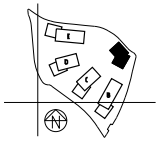
tegn.nr AA2004501 rev

rev	rev omfatter	dato	sign	kontr

GREFSENLYST

Grefsenkollveien 14

Gnr. 75 - Bnr. 807 - 0490 Oslo



TOTALENTREPRENØR: P. NR: 1170

Backe

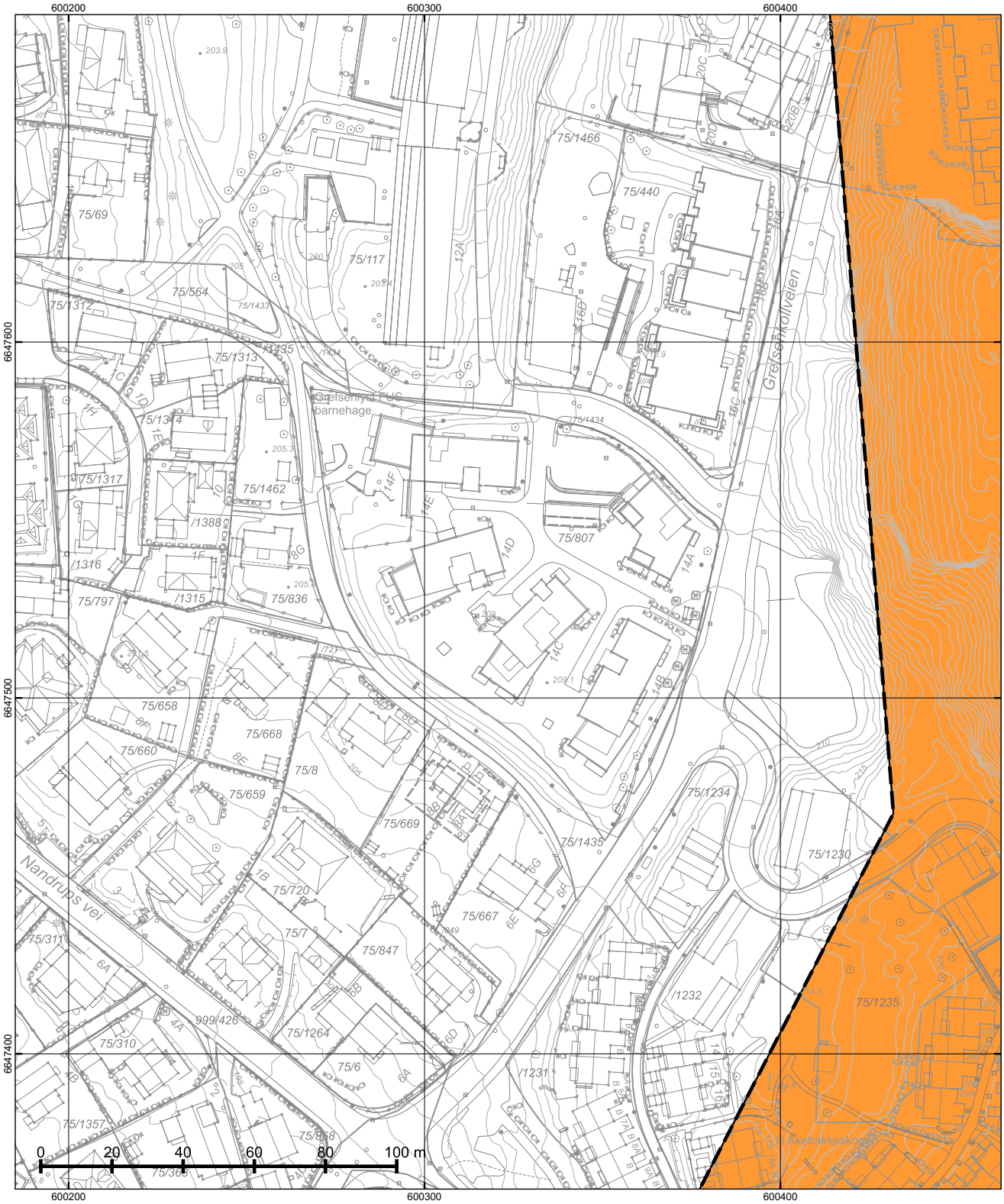
AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Hans Nielsen Hauges gate 39
Postboks 4714 Nydalen 0421 OSLO
Tlf. 23 39 23 39 Faks. 23 39 23 40

PROSJEKTERENDE:

Felix Arkitekter AS
Pensjonistveien gate 2, 0490 Oslo Tlf 23 39 23 00 Faks 23 39 23 01 www.felixarc.no

PLAN 4. ETASJE - BLOKK A

fil	tegnet RB	kontrollert OM	tegn.nr AA2004501	rev
status ENDRINGSSØKNAD	målestokk 1:100	dato 28.03.11		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

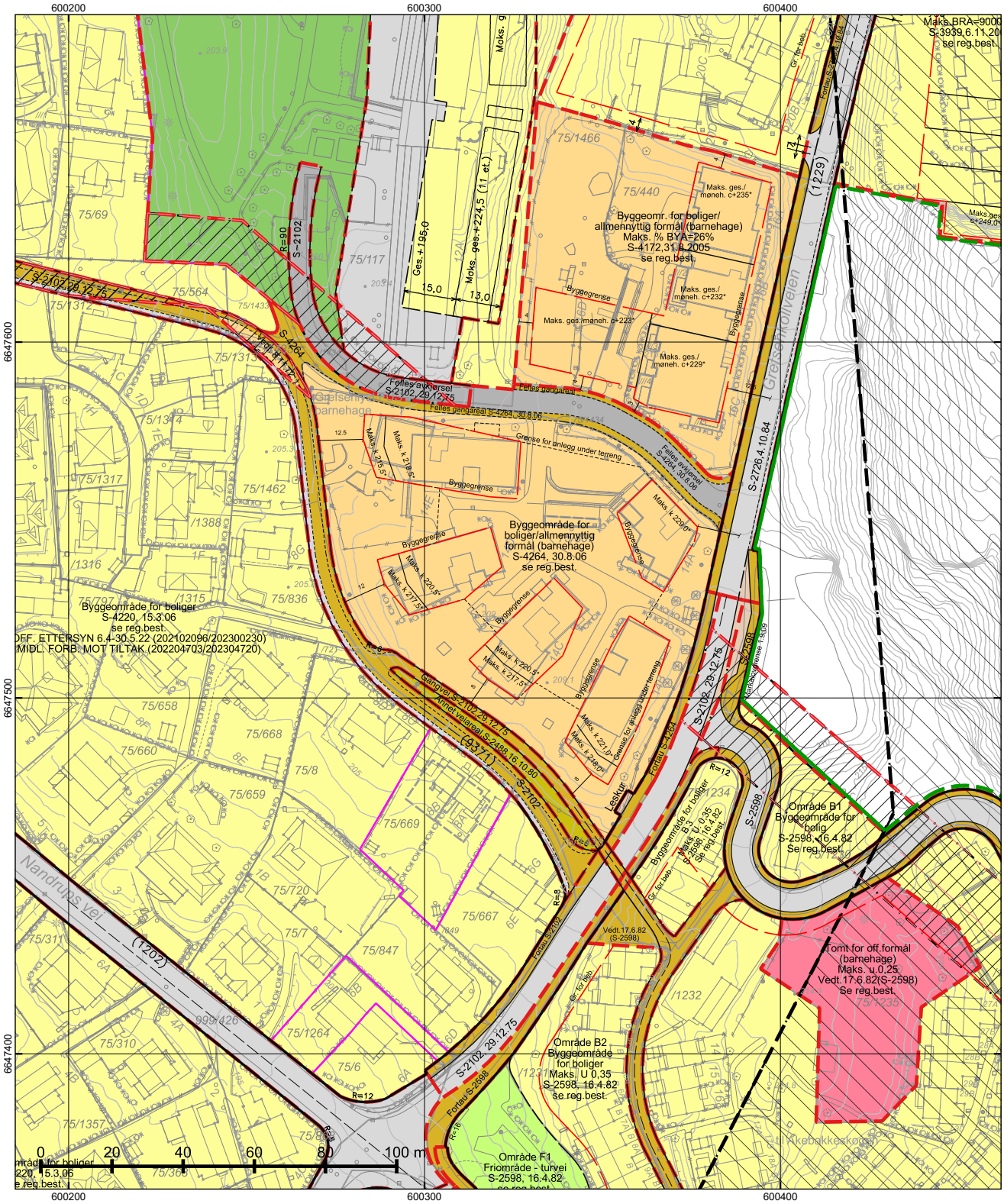
Reguleringskart

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

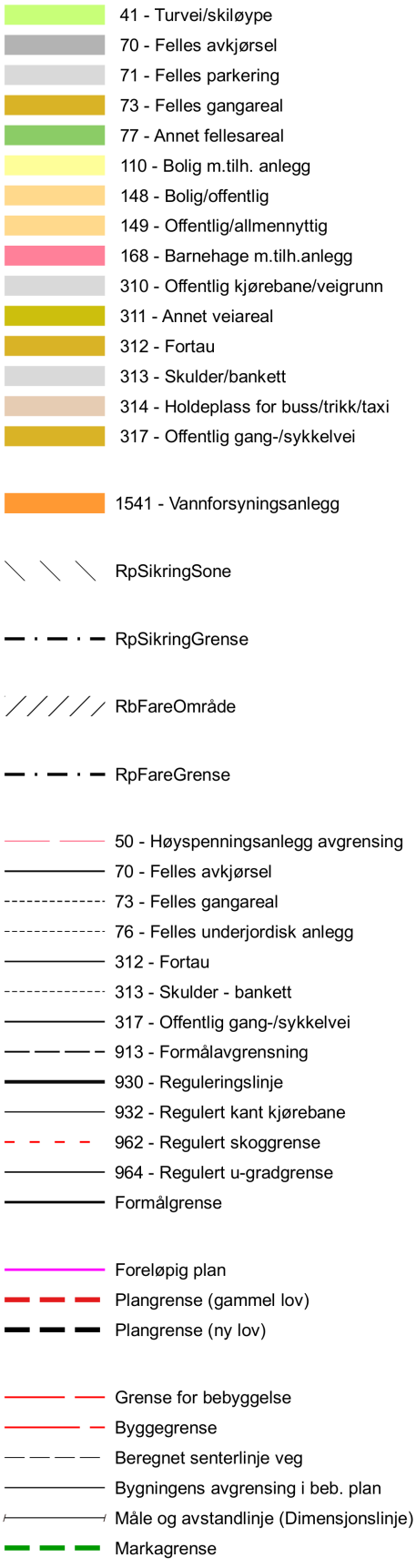
PlottID/Best.nr: 155735/ 86530140
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/807

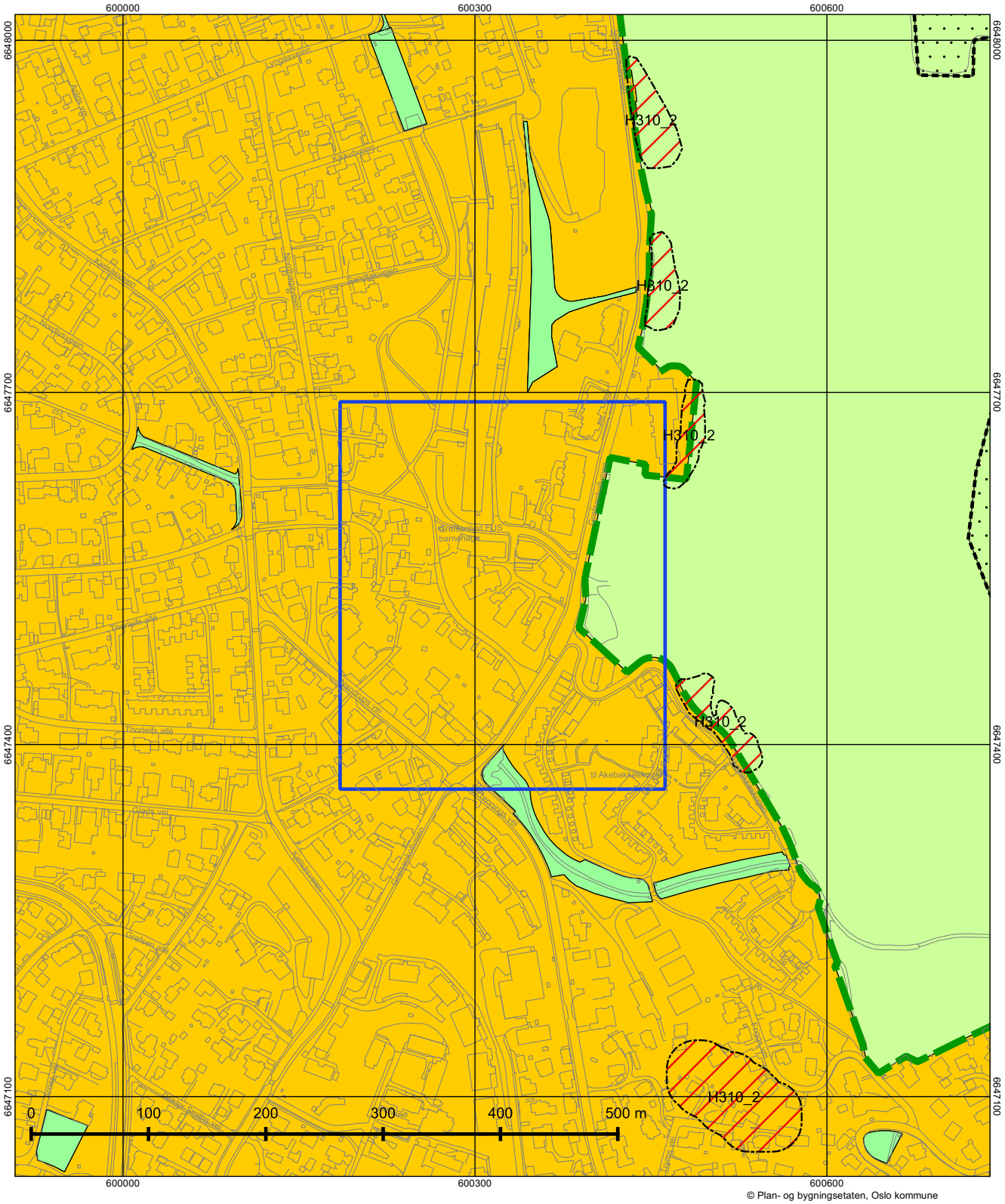
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


600200
600300
600400
6647600
6647500
6647400
Byggeområde for boliger/allmennyttig formål (barnehage) S-4264, 30.8.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde B1 Byggeområde for bolig S-2598, 16.4.82 Se reg.best.
Område B2 Byggeområde for boliger Maks. U 0,35 S-2598, 16.4.82 se reg.best.
Område F1 Friområde - turvei S-2598, 16.4.82
Tomt for off.formål (barnehage) Maks. u.0,25 Vedt.17.6.82(S-2598) Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4172,31.8.2005 se reg.best.
Grefsenkollveien
Nandrupsveien
Maks.BRA=9000 S=3939,6.11.20 se reg.best.
Felles avkjørsel S-2102, 29.12.75
Felles gangareal S-4264, 30.8.06
Gangvei S-2102 29.12.75
Annet veiareal S-2498 16.10.80
Fortau S-2102
Fortau S-2598
Fortau S-4264
Grense for anlegg under terreng
Byggegrense
Maks. ges./møneh. c+235*
Maks. ges./møneh. c+232*
Maks. ges./møneh. c+223*
Maks. ges./møneh. c+229*
Maks. k 227,0*
Maks. k 220,5*
Maks. k 217,5*
Maks. k 278,5*
Maks. k 225,5*
Maks. k 229,0*
Maks. k 220,5*
Maks. k 217,5*
Maks. k 220,5*
Maks. k 217,5*
Maks. k 221,0*
Maks. k 218,0*
Grense for gjeldsområder terreng
Ges.+195,0
Moks. ges.+224,5 (11 et.)
15,0
13,0
Moks. g
Leskur
Vedt.17.6.82 (S-2598)
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155735/86530140
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

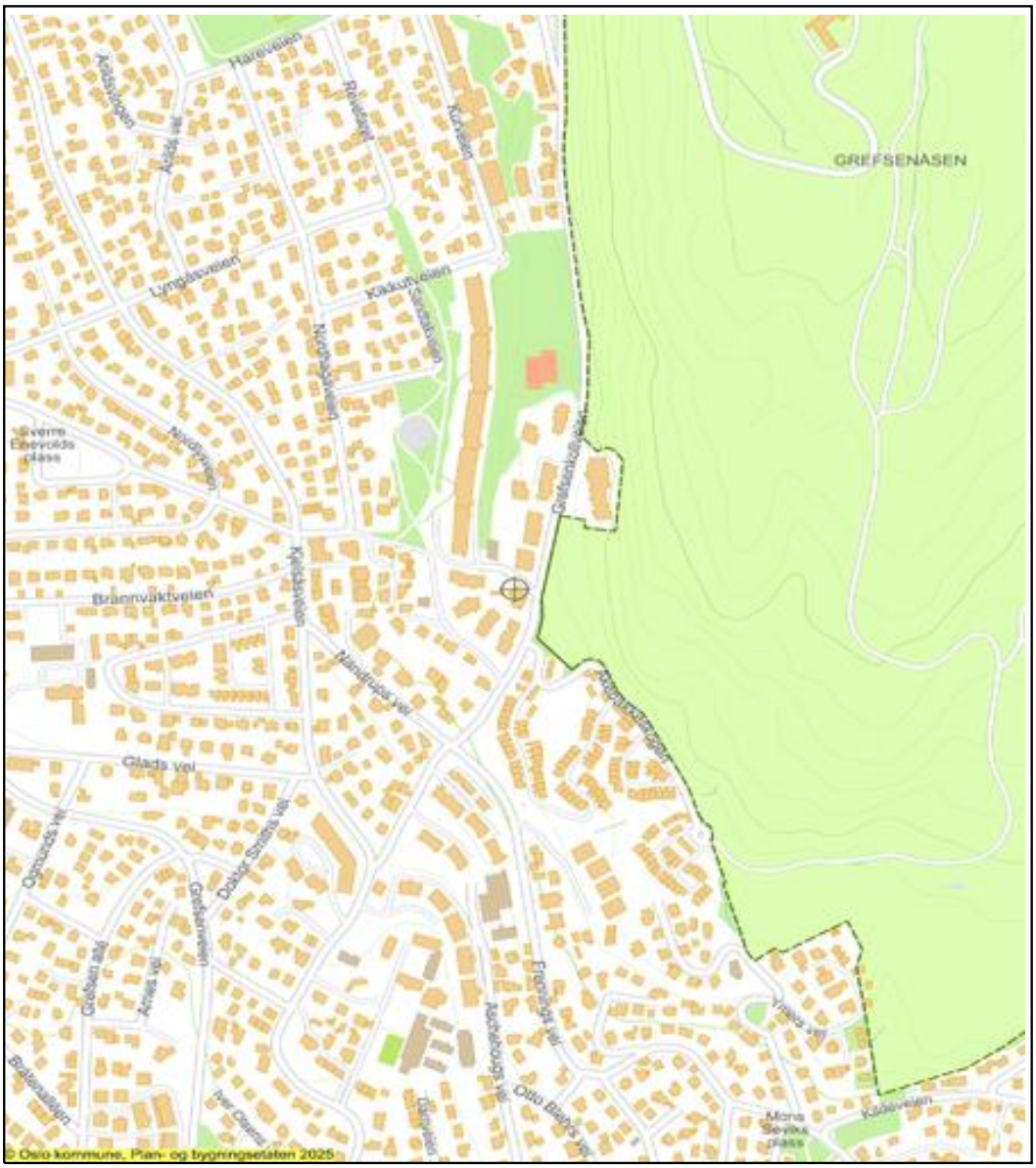
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Grefsenkollveien 14 A	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	75 / 807	Skolekrets (2020/2021):	Grefsen



Dato: 10.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
GREFSENKOLLVEIEN 14A

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530140
9114543

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 807

Vi viser til bestilling av 20260409 for GREFSENKOLLVEIEN 14A.

GNR. 75 BNR. 807

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.08.1952.

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

8829 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

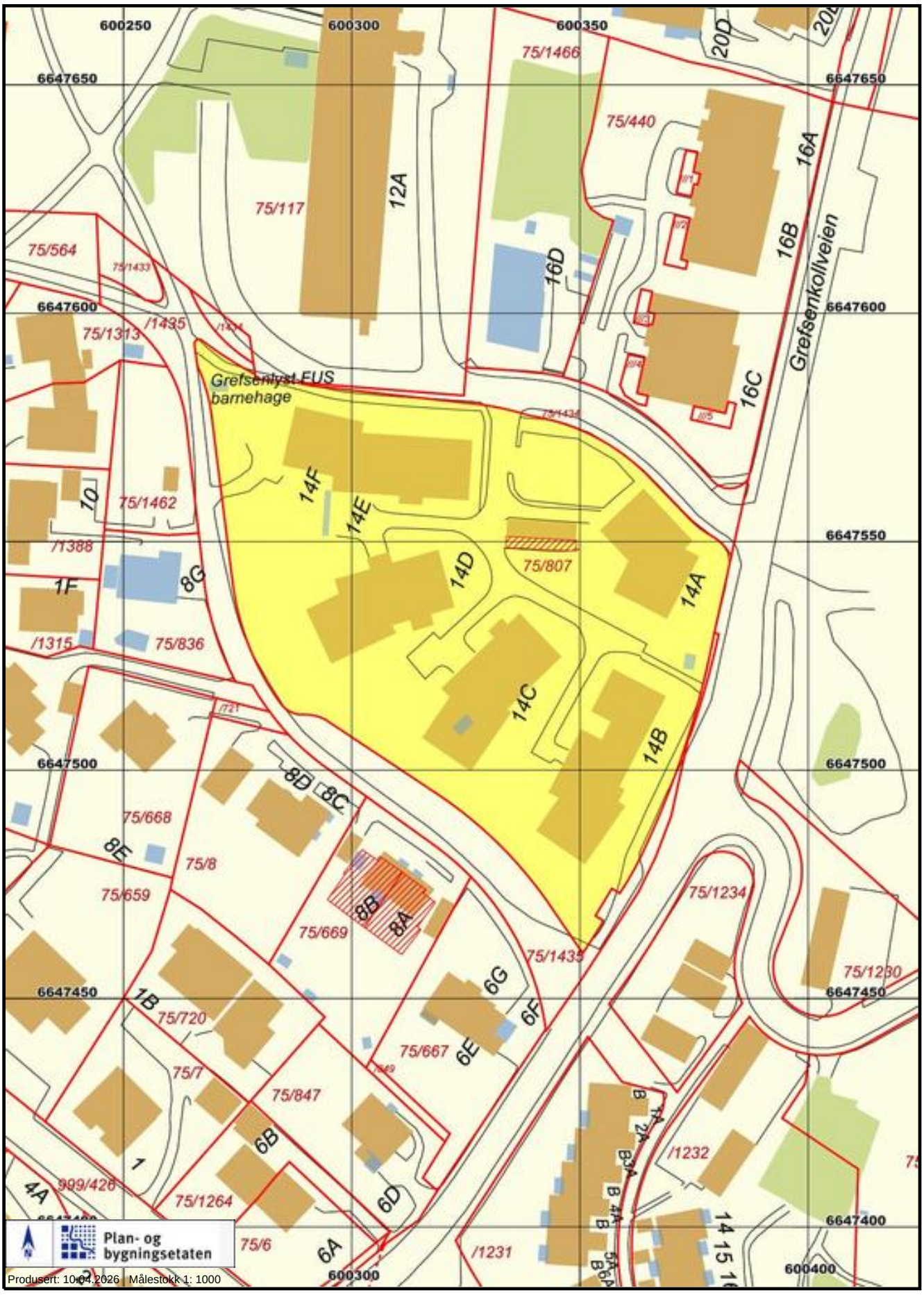
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600250
600300
600350
6647650
6647600
6647550
6647500
6647450
6647400
600400
75/1466
75/440
75/117
75/564
75/1433
75/1313
/1435
75/1434
75/1462
/1388
75/807
/1315
75/836
75/668
75/8
75/659
75/669
75/1435
75/1234
75/1230
75/720
75/667
75/7
75/847
75/1264
999/426
75/6
/1232
/1231
12A
16D
16A
16B
16C
Grefsenkollveien
Grefsenlyst FUS barnehage
14F
14E
14D
14A
14C
14B
8G
8D
8C
8E
8B
8A
6G
6F
6E
6B
6D
6A
1F
1B
4A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 | Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.
Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



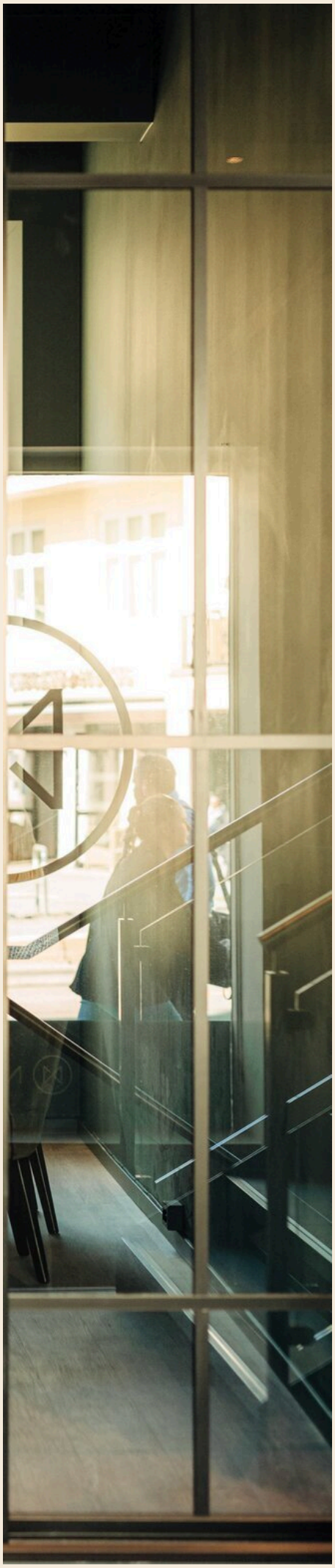
Grefsenkollveien 14 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.04.2026

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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 verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0224/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenkollveien 14A 0490 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 807, 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565

Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: