NORDVIK

# Grefsenkollveien 16A

1 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Grefsenkollveien 16A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 52 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Andre vedlegg |
| 127 | Kontaktinfo |
| 130 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 133 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 134 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 21.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Stilren og romslig 2-roms selveier med vestvendt balkong og fantastisk utsikt - Garasje m/el - Heis - Bo rett ved marka!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 400 000,-** |
| Omkostninger | **186 090,-** |
| Totalpris | **7 586 090,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 942,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2011** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

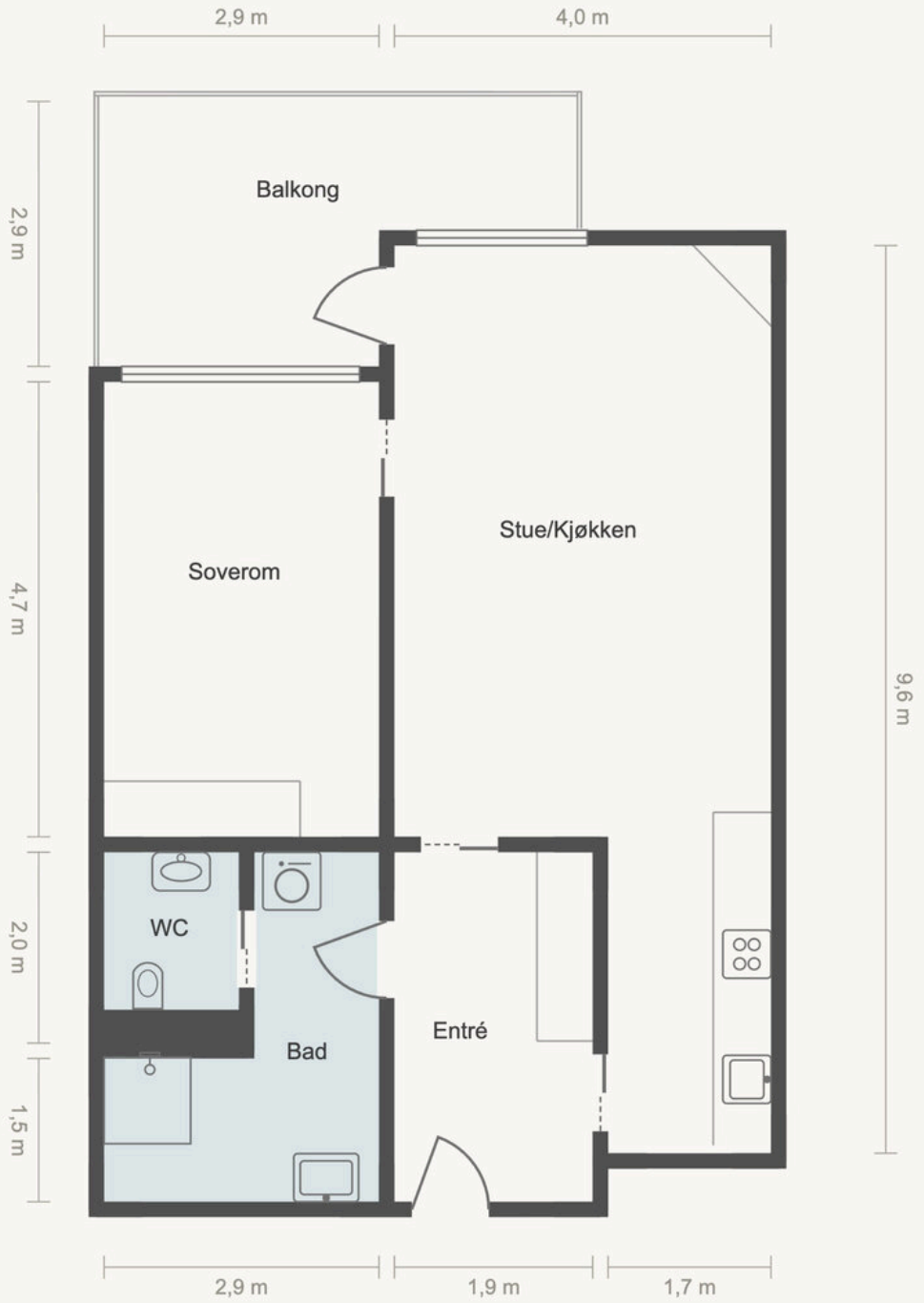
## Kort fortalt

Velkommen til Grefsenkollveien 16A! En stilren og romslig 2-roms selveierleilighet. Her bor du attraktivt til i 6. etasje, med heis i bygget og en beliggenhet som kombinerer nærhet til både kollektivtransport og flotte turmuligheter i Grefsenkollen. Leilighetens kanskje største høydepunkt er den vestvendte balkongen, hvor man kan nyte fantastisk utsikt over byen, Tryvann og Holmenkollen. Det følger også med garasjeplass med lader for elbil.

Høydepunkter:
2-roms selveier på 65 kvm
Vestvendt balkong på 11 kvm
Flott utsikt og gode solforhold
Varmtvann inkludert
Bad med opplegg for vaskemaskin
Separat toalettrom
Garasje m/el
Bygg fra 2011
Heis
God lagringsplass i 2 eksterne boder
Attraktiv beliggenhet med marka som nærmeste nabo

# Planløsning

**1. Etasje**
Total BRA: 5 kvm




Plar














































BOSCH
SIEMENS

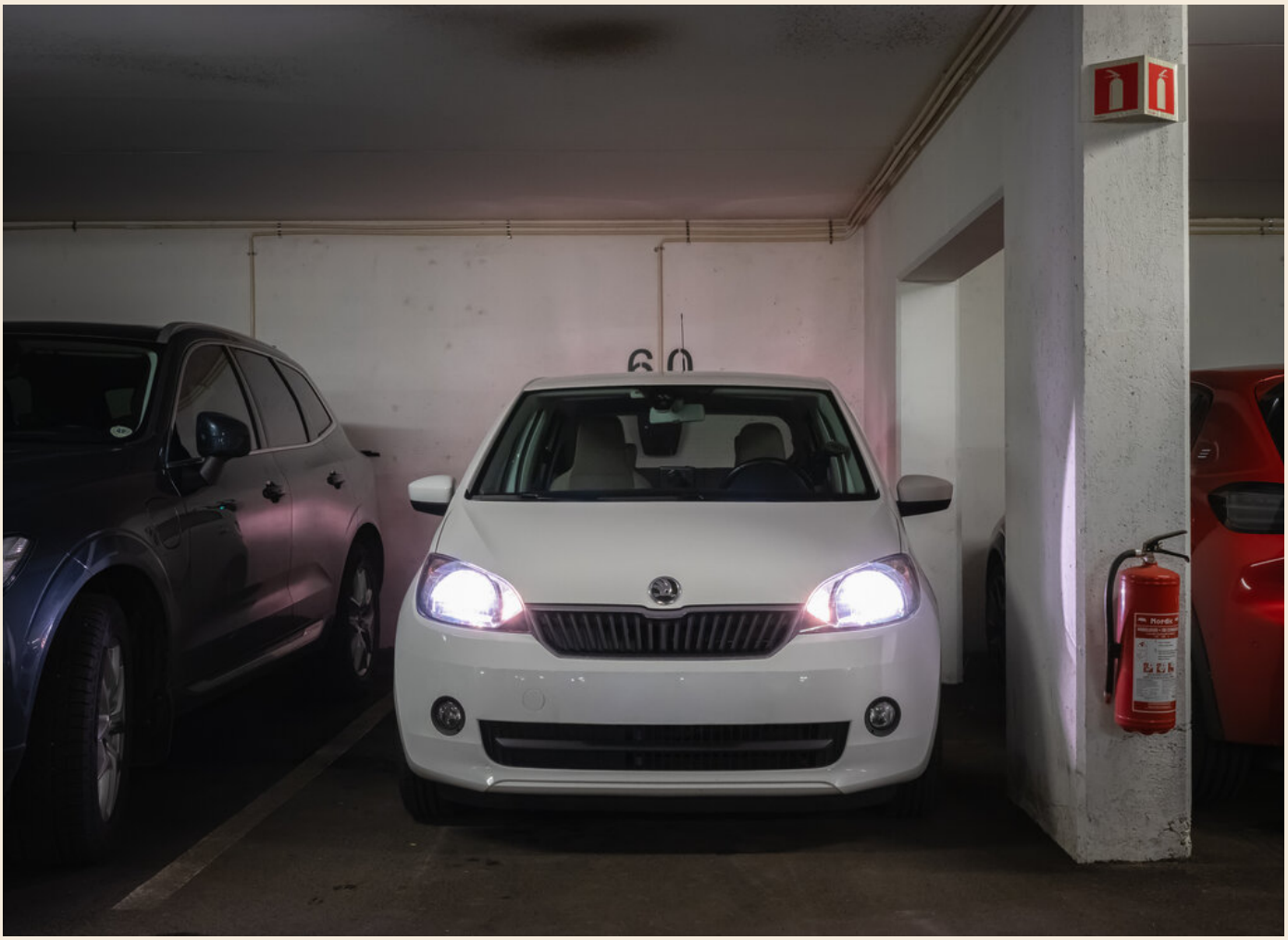














# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0289/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Grefsenkollveien 16A, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 440, snr 43 i Oslo kommune

**Selger**
Dag Terje Billit

**Kjøpesum og omkostninger**
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
199 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 586 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 599 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2011

**Etasje**
6

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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**
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, toalettrom, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje og en bod i 2. etasje.

Entré
Enkel adkomst med heis til etasjeplan fra garasjekjeller. Innbydende og romslig entré med plass til yttertøy og sko. Plassbygd skyvedørsgarderobe gjør det enkelt å holde entréen ryddig.

Stue
Flott stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og samtidig fremhever den spektakulære utsikten over byen. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige balkongen, som fungerer som en herlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Innvendig har stuen 1-stavs eikeparkett og hvitmalte veggflater, som gir et tidløst og harmonisk uttrykk. Gasspeisen skaper en lun og hyggelig atmosfære på

kveldstid. Rommet har en sosial og innbydende utforming, med god plass til sittegruppe og spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen, samtidig som det ligger noe tilbaketrukket og gir en naturlig avgrensning mot oppholdsrommet. Innredningen har et pent og klassisk uttrykk med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er ellers utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/frys. Kjøkkenet er fra byggeår.

Bad
Tidløst bad fra byggeår. Badet har fliser på gulv og vegg, og slette overflater i himlingen. Badet er innredet med skap med profilerte fronter, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom
Leiligheten har et separat toalettrom med servant og veggmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom
Romslig soverom med meget godt lysinnslipp og fantastisk utsikt over byen og mot Holmenkollen. Soverommet har en plassbygget skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær.

**Parkering**
Parkeringsplass nr. 60 med enkel adkomst i garasjeanlegg og lader for elektrisk bil. Det følger med fjernkontroll for åpning av port. Lading av bil koster 2 kr/kwh og faktureres i tillegg kvartalsvis.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 1) I ca. 2023 så kom det litt vann ned i toalettskålen etter skylling. Jeg sjekket med Grohe som har levert sisternen hvor de bekreftet at utløpsventilen måtte byttes, siden den ikke stengte helt. Jeg mottok ny del og byttet denne med adkomst via betjeningsplaten. 2) Jeg har selv montert og satt inn nytt dusjkabinett på badet desember-25.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har original boligperm som ble levert fra AF Bygg Oslo. Her er det et kapittel om baderom som beskriver hvilke produkter som er montert og høyde på spikerslag. Veggtoalett, innebygget sisterne, sluk fliser, baderomsmøbler, servantbatteri m.m.

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: 1 ) Reperasjon av tak i ca. 2022. Årsak var en lekkasje og at vann kom inn på badet i leilighet H0701, som er over min enhet. Det ble raskt utbedret og ingen andre leiligheter ble påvirket. Utført av: Byggmester Yngve Sem AS 2) Maling av vinduskarmer på sørvegg i C-blokk mai-22. Utført av: Ikke kjent. 3) Utbedring av rist ved garasjeport september-25. Utført av: Ikke kjent. 4) Reperasjon av gassanlegg i oppgang A oktober/november-25. På grunn av påvist mindre lekkasje i noen rør under kontroll, og anlegget ble stengt i noen timer. Det er årlig service av gassanlegg i alle leiligheter og det har ikke vært noe å påpeke i min leilighet så lenge jeg har bodd her. Gass brukes til peis og grill. Utført av: Norsk Gassnett AS. 5) Heisstans i oppgang A desember-25. Dette kan ha skjedd et partre ganger siden jeg flyttet inn. Styret har også blitt kontaktet uanmeldt for kontroll av selskapet som er drifter heisene og opplever at dette samarbeidet fungerer fint. Utført av: Schindler. 6) Det er montert nytt system og ladeboks for el-bil februar-26. Utført av: EDA Elektro Data AS. 7) Montert port ved gjerde/inngang til boligselskapet juni-26. Utført av: Ikke kjent. 8) Bygget ny platting og pergola juni-26. Utført av: Ikke kjent. 9) Noen beboere har fått tillatelse til å delvis innglassere balkong på enden av blokk pga. vind. En beboer har fått lov til å endre balkongdør til skyvedør pga. rullestol. Uført av: Ikke kjent.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun arbeid i forbindelse med el-bil ladere i garasje nevnt tidligere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Rensing av rør i alle leiligheter oktober-23. Utført av: Power Clean. 2) Installert vannmåler på hovedvanninntaket i blokk mars-25. Utført av: Ikke kjent. 3)Byttet varmtvannsbereder i oppgang B september-25. Utført av: Ikke kjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: 1) Det er kontroll av gassanlegg i alle leiligheter hver høst. 2) Reperasjon av ventilasjonsanlegg september-25. Bytte av kretskort. Opplever at ventilasjon fungerer fint og det kan ha vært stans en partre ganger siden jeg flyttet inn. Utført av: GK Klima.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: På noen av listene på badene er det kommet litt fukt opp, slik at man ser mindre utvidelse helt nederst på disse.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var et tett avløp i 1. etasje i blokken i desember-22.

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: Det er skjeggkre i boligblokken som mest sannsynlig har kommet med byggematerialer. Jeg har hatt oppe limfeller så lenge jeg har bodd her og opplever det ikke som generende.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: 1) Det er noe knirk i parketten når man går på den i gang, kjøkken, stue og soverom. 2) Det er noen merker av fukt på parkett foran kjøkkenbenk og ved vindu mot balkong hvor det har stått blomster. 3) Det er en sprekk/ripe i induksjonsplatetopp (bakre venstre plate).

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?
Tilstandsrapport for boligen 30.09.19 i forkant av at jeg kjøpte leiligheten. Printet utgave som jeg har.

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
Eventuell kommentar: Det er barnehage foran boligblokken hvor det kan være noe støy på dagtid.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: 200,- av husleien på 3 942,-/mnd går til sparing for fremtidig vedlikehold.

**Bygningssakkyndig**
Daniel Snare

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen er oppført som et boligbygg i flere etasjer med fasader forblendet med lys teglstein. Bygget er utstyrt med utkragede balkonger med rekkverk av glass og metallprofiler. Vinduer og terrassedører er utført med rammer av mørk utførelse. Flatt yttertak.

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,55 meter ved stikkprøve i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong/terrasse ol.
Det er observert riss i betongen.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 6. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Gulvoverflater i kjøkken
Det er registrert fuktskade/merker i gulvoverflaten.

Vannledninger
Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Balkonger/terrasser og lignende
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan

påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

**Innbo og løsøre**
Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes mot tillegg. Alt som er fastmontert følger med. Skohylle i garderobeskap i gang og en skuffeseksjon i skap på soverommet kan kjøpes. Mesteparten av løsøre/inventar kan også kjøpes etter avtale hvis ønskelig.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
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**
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler på badet.

Felles varmtvann.

Gasspeis og opplegg for utvendig gassgrill.

Balansert ventilasjonsanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 353 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har brukt ca. 3 000 kr på gass til gasspeis det siste året.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 942,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, basispakke kabel-TV/internett, sparing, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, garasje og vaktmestertjeneste, m.m.

Herav:
- Felleskostnader lik: kr 1 071,00
- Kabel-tv: kr 438,60
- Sparing: kr 200,00
- Felleskostnader brøk: kr 2 059,00
- Garasje 173,-

Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 787 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 150 617,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Grefsenkollveien 16, orgnr. 998097657

**Om sameiet**
Sameiet består av 57 boligseksjoner.

Økonomi
Resultatet for fjoråret ble 295 000,-. I korte trekk noe større kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert. Regnskapet gir dog et noe misvisende bilde her. Installasjon av vannmåler beløper seg til rundt 70 000,- og er en engangskostnad. Videre så er elektrikerarbeid i forbindelse med ladere i garasjen kostnadsført under drift av garasjeanlegg, men mye av dette har blitt fakturert eiere igjen som vises på driftsinntekter. Ellers er det store besparelser på kommunale avgifter (vann og avløpsgebyr). Se for øvrig vedlagt regnskap. Styret arbeider fortløpende med vedlikehold etter beste evne, men er avhengig av tilbakemeldinger fra beboerne ved feil, mangler og forbedringspunkter. Dersom det er forhold man ikke er fornøyd med, eller det foreligger forslag og innspill, oppfordres beboere til å ta kontakt med styret gjennom året.

Se vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026.

Styreleder opplyser om at det har vært observert skjeggkre i sameiet.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**Informasjon om fellesgjeld**
Det er ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 6606444

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 3 542 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Grefsenåsen med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Grefsenåsen grenser mot marka, så her er det gode friluftsmuligheter rett utenfor døren hele året.

På vinteren kan man nærmest ta på skiene utenfor døra, for tre minutters gange unna finner du Akebakken som er et fint utgangspunkt for langrennstur i Marka. Fra Akebakken er det også kort stakevei til Oslo Skisenter Grefsenkollen.

På sommerstid finner du idylliske Trollvann med badeplasser, brygger og bålplasser ca. 5 min unna med bil/buss. Idylliske Frysja, en av Oslos flotteste badeplasser, ligger også i nærheten.

Fra Akebakkeskogen går det turvei helt opp til Grefsenkollen Restaurant. Med fantastisk utsikt har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter (OverOslo) og andre trivelige begivenheter. Fra Grefsenkollen åpner Marka seg og kan by på utallige fine gå og sykkelturer. Fra Maridalsvannet går det fine turveier ned til sentrum via Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker, Rema, Coop Prix og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Oslos største kjøpesenter, Storo Storsenter, et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Senteret har parkeringshus og ladestasjoner for elbiler. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Akebakken som ligger ca. 30m fra boligen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2012.

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.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger / allmennyttig formål (barnehage). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Grefsenkollveien 12 C - reparasjon av brannskille sjakt samt vann- og avløpsrør
Saksnummer: 202607336

Grefsenkollveien 8 - riving og oppføring av tomannsbolig
Saksnummer: 202517438

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

301/75/440/43:
02.12.1927 - Dokumentnr: 920562 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1954 - Dokumentnr: 7238 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1954 - Dokumentnr: 12581 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1965 - Dokumentnr: 17911 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG HVILE/KONTORBRAKKE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2006 - Dokumentnr: 601271 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune org.nr. 958935420
NCC Bolig AS org.nr.980390020 og
Vann-og avløpsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2007 - Dokumentnr: 673044 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2007 - Dokumentnr: 673044 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077046 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1466
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2011 - Dokumentnr: 948936 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/5533

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077046 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1466
Utenom barnehagens åpningstider
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077046 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1466
Utenom barnehagens åpningstider
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077046 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1466
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold og reparasjonsarbeid
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

**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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 52 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger kr. 6 725,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 225,- 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 25. september 2026

**Ansvarlig megler**
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

**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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Grefsenkollveien 16A

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Disen skole (1-7 kl.)**<br>498 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Grefsen skole (1-7 kl.)**<br>734 elever, 37 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| **Årvoll skole (1-10 kl.)**<br>818 elever, 40 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)**<br>392 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| **Engebråten skole (8-10 kl.)**<br>619 elever, 38 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | 7 min<br>3.8 km |
| **Blindern videregående skole**<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>5.1 km |

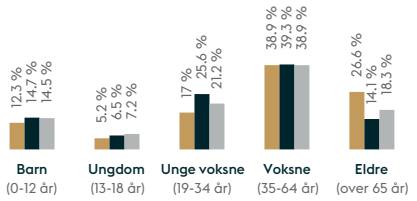
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Akebakken**<br>Linje 56, 56B | 2 min<br>0.2 km |
| **Doktor Smiths vei**<br>Linje 11, 12 | 10 min<br>0.8 km |
| **Storo**<br>Linje 4, 5 | 20 min<br>1.8 km |
| **Nydalen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 23 min<br>1.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Grefsenlyst FUS barnehage (1-5...**<br>48 barn | 2 min<br>0.1 km |
| **Grefsenlyst 14 Fus barnehage (...**<br>39 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Grefsen Terrasse naturbarnehag...**<br>66 barn | 3 min<br>0.2 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... | 5 min |
| Sverre enevolds plass balløkke | 7 min |
| EVO Årvoll | 18 min |
| Puls Bjerke | 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 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Grefsenkollveien 16A
0490 Oslo

**Referanse:** 2026-1549
**Matrikkel:** 75/440/0/43
**Befaringsdato:** 09.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| TG IU | **Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

# Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og elleve er uten merknad. I tillegg gjelder ett forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 11

## TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

**Balkong/terrasse ol.** Side 6

1. Det er observert riss i betongen.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 6. etasje Side 7

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Gulvoverflater i kjøkken** Side 8

1. Det er registrert fuktskade/merker i gulvoverflaten.

**Vannledninger** Side 8

1. Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.

## HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

**Balkonger/terrasser og lignende**

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført som et boligbygg i flere etasjer med fasader forblendet med lys teglstein. Bygget er utstyrt med utkragede balkonger med rekkverk av glass og metallprofiler. Vinduer og terrassedører er utført med rammer av mørk utførelse. Flatt yttertak.

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Varmekabler i bad/wc.
Gasspeis og opplegg for utvendig gassgrill.

Vurdering av varmekabler og gassanlegg inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,55 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i 1. etasje og en bod i 2. etasje.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er observert riss i betongen.

   **Konsekvens:** Riss i betong oppstår som følge av naturlige bevegelser og svinn i materialet. Det er ikke registrert tegn til alvorlig skade, men rissene bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell videre utvikling.



FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   **Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 6. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

## Bad - 6. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 6. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   **Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 6. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 6. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 6. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Toalettrom - 6. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.

Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

## Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert fuktskade/merker i gulvoverflaten.

   **Konsekvens:** Dette tyder på at gulvet har vært utsatt for vann eller fukt over tid. Konsekvensen er at skaden er synlig.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.

   **Konsekvens:** Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør.




SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg.

**Spørsmål til eier**

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

# Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | Fra byggeåret |

EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Nei |

OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Nei |

SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Ja |

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ukjent |

**Begrunnelse**

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 73 m² | 65 m² | 8 m² | – | 11 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2011)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| 2. etasje | - | 3 m² | - | **3 m²** | - |
| 6. etasje | 65 m² | - | - | **65 m²** | 11 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **65 m²** | **8 m²** | **-** | **73 m²** | **11 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-e: Bod |
| 2. etasje | BRA-e: Bod |
| 6. etasje | BRA-i: Bad, Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken, Entré |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

**Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?**

Nei

## Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Grefsenkollveien 16A, 0490 Oslo**
Matrikkel: **75/440/0/43**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Dag Terje Billit**

Kunde: **Dag Terje Billit**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **09.09.2026**

Rapportdato: **10.09.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Daniel Snare**
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO. For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# 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
12. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0289/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Grefsenkollveien 16A, 0490 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Dag Terje Billit

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. februar 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6606444
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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** 1) I ca. 2023 så kom det litt vann ned i toalettskålen etter skylling. Jeg sjekket med Grohe som har levert sisternen hvor de bekreftet at utløpsventilen måtte byttes, siden den ikke stengte helt. Jeg mottok ny del og byttet denne med adkomst via betjeningsplaten. 2) Jeg har selv montert og satt inn nytt dusjkabinett på badet desember-25.

---

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

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg har original boligperm som ble levert fra AF Bygg Oslo. Her er det et kapittel om baderom som beskriver hvilke produkter som er montert og høyde på spikerslag. Veggtoalett, innebygget sisterne, sluk fliser, baderomsmøbler, servantbatteri m.m.

---

### 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:** 1 ) Reperasjon av tak i ca. 2022. Årsak var en lekkasje og at vann kom inn på badet i leilighet H0701, som er over min enhet. Det ble raskt utbedret og ingen andre leiligheter ble påvirket. Utført av: Byggmester Yngve Sem AS 2) Maling av vinduskarmer på sørvegg i C-blokk mai-22. Utført av: Ikke kjent. 3) Utbedring av rist ved garasjeport september-25. Utført av: Ikke kjent. 4) Reperasjon av gassanlegg i oppgang A oktober/november-25. På grunn av påvist mindre lekkasje i noen rør under kontroll, og anlegget ble stengt i noen timer. Det er årlig service av gassanlegg i alle leiligheter og det har ikke vært noe å påpeke i min leilighet så lenge jeg har bodd her. Gass brukes til peis og grill. Utført av: Norsk Gassnett AS. 5) Heisstans i oppgang A desember-25. Dette kan ha skjedd et partre ganger siden jeg flyttet inn. Styret har også blitt kontaktet uanmeldt for kontroll av selskapet som er drifter heisene og opplever at dette samarbeidet fungerer fint. Utført av: Schindler. 6) Det er montert nytt system og ladeboks for el-bil februar-26. Utført av: EDA Elektro Data AS. 7) Montert port ved gjerde/inngang til boligselskapet juni-26. Utført av: Ikke kjent. 8) Bygget ny platting og pergola juni-26. Utført av: Ikke kjent. 9) Noen beboere har fått tillatelse til å delvis innglassere balkong på enden av blokk pga. vind. En beboer har fått lov til å endre balkongdør til skyvedør pga. rullestol. Uført av: Ikke kjent.

---

### 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?

Nei

**Eventuell kommentar:** Kun arbeid i forbindelse med el-bil ladere i garasje nevnt tidligere.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 1) Rensing av rør i alle leiligheter oktober-23. Utført av: Power Clean. 2) Installert vannmåler på hovedvanninntaket i blokk mars-25. Utført av: Ikke kjent. 3)Byttet varmtvannsbereder i oppgang B september-25. Utført av: Ikke kjent.

---

### 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:** 1) Det er kontroll av gassanlegg i alle leiligheter hver høst. 2) Reperasjon av ventilasjonsanlegg september-25. Bytte av kretskort. Opplever at ventilasjon fungerer fint og det kan ha vært stans en partre ganger siden jeg flyttet inn. Utført av: GK Klima

---

**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

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** På noen av listene på badene er det kommet litt fukt opp, slik at man ser mindre utvidelse helt nederst på disse.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det var et tett avløp i 1. etasje i blokken i desember-22.

---

**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:** Det er skjeggkre i boligblokken som mest sannsynlig har kommet med byggematerialer. Jeg har hatt oppe limfeller så lenge jeg har bodd her og opplever det ikke som generende.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** 1) Det er noe knirk i parketten når man går på den i gang, kjøkken, stue og soverom. 2) Det er noen merker av fukt på parkett foran kjøkkenbenk og ved vindu mot balkong hvor det har stått blomster. 3) Det er en sprekk/ripe i induksjonsplatetopp (bakre venstre plate).

---

## 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?** Tilstandsrapport for boligen 30.09.19 i forkant av at jeg kjøpte leiligheten. Printet utgave som jeg har.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det er barnehage foran boligblokken hvor det kan være noe støy på dagtid.

---

**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:** 200,- av husleien på 3 942,-/mnd går til sparing for fremtidig vedlikehold.

---

**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

---

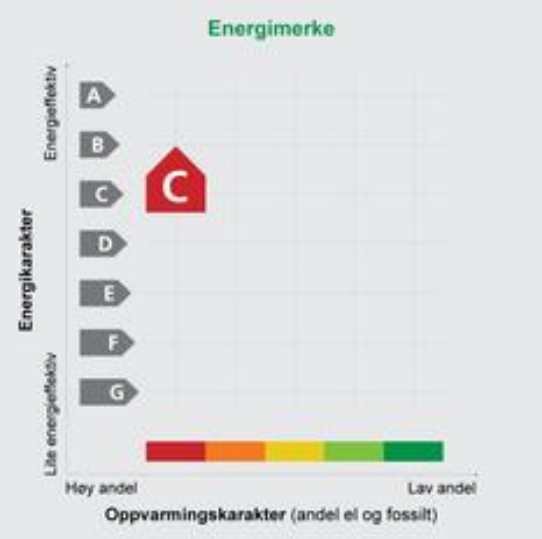
**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 36-0289/26**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Grefsenkollveien 16 A |
| Postnr | 0490 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 75 |
| Bnr. | 440 |
| Seksjonsnr. | 43 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1059818 |
| Dato | 06.10.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Trine Dorg Johansen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2011 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Gass |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Gasskamin |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Grefsenkollveien 16 A
Postnr/Sted: 0490 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.10.2019 11:59:05
Energimerkenummer: A2019-1059818
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Trine Dorg Johansen

Gnr: 75
Bnr: 440
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr:

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: 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.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7368
SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

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

**Dato for årsmøtet:**

9. juni 2026 kl. 17:00, Sameiestua Grefsen terrassehus.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Styrets arbeid**

Styrets arbeid 2025–2026

Styret har i inneværende periode bestått av Pål Magne Olsen (styremedlem), Eivind Prestegård Henriksen (styremedlem) og Aleksander Kjølberg (styreleder). I tillegg har sameiet hatt to varamedlemmer; Marit Falck og Mona Jakobsen.

Styret har i perioden hatt ett formelt styremøte. Øvrig dialog og oppfølging av saker har foregått via telefon, e-post, SMS og ved mer uformelle møter. Styret har i denne perioden ikke ført styreprotokoller. Enkelte beboere har gitt uttrykk for at dette ikke har vært tilfredsstillende. Styret tar dette til etterretning og vil i kommende periode arbeide mer strukturert med formalisering av styrearbeidet, herunder møtevirksomhet og protokollføring.

Foruten løpende drift og oppfølging av sameiet har følgende saker vært sentrale i perioden:

**Uteområder**

På sensommeren i fjor ble rester av gamle busker utenfor A-oppgangen fjernet. Det ble gjennomført grunnarbeider og lagt ferdigplen. I inneværende år er det også etablert platting med mål om å forbedre og løfte uteområdet.

**Vannmåler**

Sameiet fikk installert vannmåler i april 2025. Dette forventes å gi betydelige besparelser i vannkostnader i årene fremover. Estimert besparelse første år er rundt 350 000,-.

**Heis**

I høst opplevde sameiet periodevis ustabil drift av heisen i A-oppgangen, med flere driftsstanser. Styret har fulgt opp saken gjennom dialog med leverandør og har reklamert på utført arbeid. Det er derfor ikke betalt fullt ut for arbeidet knyttet til forholdet.

**Ventilasjonsanlegg**

Sameiet opplevde i perioden en større driftsstans i ventilasjonsanlegget med forholdsvis lang nedetid. Hovedårsaken til den lange nedetiden var leveringstid på nødvendige reservedeler.

Elbilladeanlegg

Den største saken i perioden har vært oppfølging og utskifting av sameiets elbilladeanlegg.

Mot slutten av forrige år opplevde flere brukere i en av sonene betydelige problemer med lading. Drift og oppfølging av anlegget har vært utfordrende som følge av flere forhold, blant annet endringer hos leverandører og begrenset tilgang på deler og teknisk oppfølging.

Etter vurdering av ulike alternativer, innhenting av priser og vurdering av videre drift, besluttet styret at hele anlegget skulle skiftes ut. Espen fra A-oppgangen ble hentet inn som prosjektleder og har gjort en betydelig innsats i prosjektet.

Det nye anlegget fungerer tilfredsstillende, og det er gjennomført enkelte endringer i driftsmodellen. Ladeprisen er redusert, og det er foreløpig lagt opp til kvartalsvis fakturering. Forbruk kan leses direkte på den enkelte lader.

Styret er samtidig klar over at enkelte beboere med relativt nye ladere har opplevd utskiftingen som uheldig. Etter styrets vurdering var en helhetlig løsning likevel nødvendig for å sikre stabil drift og enklere fremtidig vedlikehold.

Forsikringssaker og øvrig vedlikehold

Det har i perioden vært noen mindre forsikringssaker, hovedsakelig knyttet til vannlekkasjer samt påkjørsler av bom og utelamper.

Videre er batterier i alle brikkelesere byttet, og alle nødutgangsskilt i garasjen er skiftet til LED-armaturer.

Økonomi

Resultatet for fjoråret ble 295 000,-. I korte trekk noe større kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettert. Regnskapet gir dog et noe misvisende bilde her. Installasjon av vannmåler beløper seg til rundt 70 000,- og er en engangskostnad. Videre så er elektrikerarbeid i forbindelse med ladere i garasjen kostnadsført under drift av garasjeanlegg, men mye av dette har blitt fakturert eiere igjen som vises på driftsinntekter. Ellers er det store besparelser på kommunale avgifter (vann og avløpsgebyr). Se for øvrig vedlagt regnskap.

Styret arbeider fortløpende med vedlikehold etter beste evne, men er avhengig av tilbakemeldinger fra beboerne ved feil, mangler og forbedringspunkter. Dersom det er forhold man ikke er fornøyd med, eller det foreligger forslag og innspill, oppfordres beboere til å ta kontakt med styret gjennom året.

Styret takker for tilliten i perioden som har gått.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Manglende informasjon fra styret

9. Endring av vedtekter

10. Styremøter varsles

11. Årsmøter avholdes fysisk

12. Søknad om etablering og utvidelse av platting

13. Søknad om etablering av dør i eksisterende spilevegg

14. Arbeidsoppgaver styremedlem

15. Se sak 14.

16. Forslag om installasjon av videoovervåkning i felles garasjeanlegg

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Alexander  Aalvik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

An-Charlotte Andersson oppføres som protokollvitne

**Forslag til vedtak**

An-Charlotte Andersson og Lena Marie Henriksen er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 7368_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 7368 Regnskap til signering.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Aleksander  Kjølberg

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

- Eivind Prestegård Henriksen
- Espen  Trengereid

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

- Mona  Jakobsen
- Pål Olsen

---

Sak 8

## Manglende informasjon fra styret

**Forslag fremmet av:**
Kjetil Grytnes

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Saksfremlegger savner mer informasjon fra styret.  Se vedlegg. Sak A

**Styrets innstilling**

Styret føler vi gir den informasjonen som til enhver tid er nødvendig, uten at det blir for mye informasjon. Stadige utsendelser av informasjon kan også ha uheldig effekt, ved at det oppfattes som "mas" og dertil blir ignorert. Styret kan dog bli flinkere til å publisere ting på vibbo. At styret skal pålegges bedre informasjonsflyt synes ikke nødvendig.

**Forslag til vedtak**

Ønsker beboere at styret sender ut mer og bedre informasjon?

**Vedlegg**

3. Sak til behandling på årsmøte Kjetil Grytnes.pdf

---

Sak 9

## Endring av vedtekter

**Forslag fremmet av:**
Kjetil Grytnes

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

Pkt. 8.3 i vedtektene for sameiet sier at "Styret skal føre protokoll fra styremøtene." Videre så sier samme kapittel at: "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen." Saksfremlegger stiller spm. ved hva bakgrunnen for dette er. Vedtektene er ikke fattet under nåværende styret og en kan derfor ikke redegjøre for hva årsaken til dette er.

**Styrets innstilling**

Styret ser ingen grunn til at protokoller fra styremøter ikke skal kunne deles eller publiseres. At det skal inn i vedtektene at protokollen skal distribueres etter hvert styremøte ses ikke på som hensiktsmessig. Det kan dog være et mål om at de legges ut på vibbo.

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

- For Endring av vedtekter
- Mot Endring av vedtekter

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

1. "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen" fjernes, og/evt. erstattes med: "Etter hvert styremøte distribueres kopi av protokollen til alle seksjonseiere
2. "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen" fjernes

---

Sak 10

## Styremøter varsles

**Forslag fremmet av:**
Kjetil Grytnes

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Styret informerer seksjonseiere før styremøte om når styremøte skal avholdes, og hvilke saker som skal diskuteres. Vidre så skal seksjonseiere oppfordres til å komme med innspill, evt. andre inspill som styret bør se på.

**Styrets innstilling**

Saker kan meldes inn til styret året i gjennom og blir og har blitt håndtert fortløpende. Styret ser ingen grunn til å varsle om kommende styremøter. Det å pålegge styret x-antall retningslinjer synes ikke hensiktsmessig og vil gjøre styrearbeidet mer tungvint, tidkrevende og byråkratisk.

**a)**

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

- For Styremøter varsles
- Mot Styremøter varsles

**b)**

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

1. Styret plikter å varsle om kommende styremøter
2. Styret plikter ikke å varsle om kommende styremøter

---

Sak 11

## Årsmøter avholdes fysisk

**Forslag fremmet av:**
Kjetil Grytnes

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Under Corona ble det aksept for digitale årsmøter.

Mitt forslag er at vi går tilbake til kun fysiske årsmøter (eller hva det nå kalles)

Fysisk årsmøte kan gjerne kombineres med digital avstemming om det er mulig,

for å sikre størst mulig oppslutning om vedtak.

Tenker på om det er noen som ikke kan komme til årsmøte, så må de gjerne kunne delta i avstemmingen.

Avstemming kan f.eks.avholdes dagen etter årsmøte.

**Styrets innstilling**

Det er opptil sittende styre å avgjøre om årsmøte skal avholdes fysisk eller digitalt.

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

- For Årsmøter avholdes fysisk
- Mot Årsmøter avholdes fysisk

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

1. Styret pålegges å avholde årsmøte fysisk
2. Sittende styret avgjør hvorvidt årsmøte skal avholdes fysisk eller digitalt

---

Sak 12

## Søknad om etablering og utvidelse av platting

**Forslag fremmet av:**
Marit og Arvid, Grefsenkollveien 16C, seksjon H0103.

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

Se vedlagt beskrivelse av prosjektet.

**Styrets innstilling**
Styret lar det være opptil årsmøte å avgjøre dette.

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

- For Søknad om etablering og utvidelse av platting
- Mot Søknad om etablering og utvidelse av platting

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

1. Prosjektet tillates gjennomført
2. Prosjektet tillates ikke gjennomført

**Vedlegg**
4. Søknad om etablering og utvidelse av platting Arvid og Marit.pdf

---

Sak 13

## Søknad om etablering av dør i eksisterende spilevegg

**Forslag fremmet av:**
Arvid og Marit

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Se vedlagt prosjektbeskrivelse

**Styrets innstilling**

Styret ser ingen betenkeligheter med at dette gjennomføres

**Forslag til vedtak**

Prosjektet tillates gjennomført

**Vedlegg**

5. Søknad om etablering av dør i eksisterende spilevegg (1).pdf

---

Sak 14

## Arbeidsoppgaver styremedlem

**Forslag fremmet av:**
Mona Jakobsen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Valg av nytt  styremedlem som kan ta seg av protokoller og dokumentasjon i Styrerommet.no.

**Styrets innstilling**

Det må være opp til styret å fordele arbeidsoppgaver internt i styret, samt bestemme hvordan oppgaver skal løses. Sittende styret ser det ikke som hensiktsmessig å være 4 stk. Styret tar til seg kritikken og skal formalisere arbeid i neste periode.

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

- For Arbeidsoppgaver styremedlem
- Mot Arbeidsoppgaver styremedlem

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

1. For

2. Mot

---

Sak 15

## Se sak 14.

**Forslag fremmet av:**
Mona Jakobsen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Hvis nytt styremedlem blir vedtatt, bør honoraret til styret økes med kr. 30.000,-

**Styrets innstilling**
Det vises til innstilling i sak 14.

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

- For Se sak 14.
- Mot Se sak 14.

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

1. Fot

2. Mot

---

Sak 16

## Forslag om installasjon av videoovervåkning i felles garasjeanlegg

**Forslag fremmet av:**
Nicolas Døssland

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn**

Det har over ubestemt-tid vært flere hendelser i det felles garasjeanlegget som gir grunn til bekymring. Uvedkommende har ved gjentatte anledninger tatt seg inn i anlegget, tilsynelatende uten legitimt ærend. I tillegg har det forekommet tyveri av el-sparkesykkel fra oppstilt garasjeplass. Erfaringsmessig er slike hendelser ofte underrapportert, og det reelle omfanget kan være større enn det som formelt er meldt inn.

Selv om de konkrete tyveriene i seg selv ikke nødvendigvis er hovedgrunnen til å innføre overvåkning, er den preventive effekten et viktig argument. Et synlig overvåkningssystem vil kunne avskrekke uvedkommende fra å ta seg inn i anlegget, og samtidig gi beboerne økt trygghet ved bruk av garasjen, særlig på kveldstid.

**Begrunnelse for forslaget**

Et felles garasjeanlegg er et avgrenset område hvor det kan være vanskelig å verifisere om personer man møter faktisk er beboere eller tilknyttet sameiet. Dette skaper en utrygg situasjon, spesielt for beboere som bruker anlegget alene eller på kvelds- og nattestid. Et overvåkningssystem vil bidra til:

Økt trygghet for beboerne ved bruk av garasjen. Preventiv effekt mot innbrudd, tyveri og hærverk på kjøretøy, sykler og el-sparkesykler. Bedre mulighet for oppklaring dersom det likevel skjer uønskede hendelser, både for sameiet og for den enkelte beboer ved anmeldelse til politi eller forsikringsselskap. Dokumentasjon ved skader på kjøretøy eller bygningsmasse som følge av påkjørsel eller andre uhell.

Har vedlagt foreløpig prisoverslag for installasjon av kamera ved innkjørsel/ utkjørsel garasje. Mottatt tilbud fra Hønefoss vaktselskap. Befaring kan utføres etter ønske.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til dette.

**Forslag til vedtak**

Det settes opp kamera ved inn/utkjøring til garasjeanlegget

**Vedlegg**

6. Videoovervåkning tilbud.pdf

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenkollveien 16

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenkollveien 16 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 6PUY4-JVN6Y-WX8P3-QPR2C-RLAUX-ZL8FT

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 30. April 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6PUY4-JVN6Y-WX8P3-QPR2C-RLAUX-ZL8FT



A member firm of Ernst & Young Global Limited

## SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16
## ORG.NR. 998097657, KLIENTNR. 7368

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 306 653 | 3 116 894 | 3 065 000 | 3 384 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 104 813 | 0 | 0 | 85 000 |
| Andre inntekter | 3 | 50 831 | 196 626 | 30 000 | 30 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 462 297** | **3 313 520** | **3 095 000** | **3 499 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -13 000 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 961 | -7 523 | -7 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -99 250 | -114 908 | -124 000 | -125 000 |
| Konsulenthonorar | | -12 958 | -5 569 | 0 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -550 834 | -281 498 | -262 000 | -464 000 |
| Forsikringer | | -247 641 | -218 658 | -251 000 | -272 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -563 672 | -817 212 | -920 000 | -650 000 |
| Energi/fyring | 9 | -887 091 | -912 501 | -715 000 | -900 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -293 556 | -293 556 | -312 000 | -300 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -424 413 | -469 522 | -380 000 | -400 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 190 066** | **-3 223 636** | **-3 074 000** | **-3 242 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **272 231** | **89 884** | **21 000** | **257 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 24 135 | 21 163 | 0 | 22 000 |
| Finanskostnader | 12 | -530 | -6 472 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **23 605** | **14 691** | **0** | **22 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **295 836** | **104 575** | **21 000** | **279 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 295 836 | 104 575 | | |


## SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16
## ORG.NR. 998097657, KLIENTNR. 7368


## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 309 | 4 892 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 41 226 | 40 339 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 369 065 | 18 548 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 24 450 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 632 753 | 611 140 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 115 758 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 183 561** | **674 918** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **1 183 561** | **674 918** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 832 498 | 536 663 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **832 498** | **536 663** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 128 127 | 1 211 |
| Leverandørgjeld | | 185 795 | 137 045 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 37 140 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **351 062** | **138 256** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 183 561** | **674 918** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.04.2026
Styret i Sameiet Grefsenkollveien 16

| | | |
|---|---|---|
| Aleksander Kjølberg | Pål Magne Olsen | Eivind Prestegård Henriksen |

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Bod | 12 408 |
| Sparing | 113 800 |
| Felleskostnader brøk | 2 066 642 |
| Felleskostnader lik | 731 493 |
| Garasje | 120 408 |
| Ekstra garasjeplass | 10 553 |
| Kabel-tv | 251 349 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 306 653** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Innbetalt installasjon elbillader | 49 625 |
| Forsikring | 1 206 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **50 831** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -90 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-90 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -7 961 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-7 961** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -27 924 |
| Drift/vedlikehold VVS | -86 034 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 182 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -75 148 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -68 769 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -121 603 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -140 718 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 456 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-550 834** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -305 886 |
| Renovasjonsgebyr | -257 786 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-563 672** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -640 620 |
| Andre fyringskostnader | -246 471 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-887 091** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -4 843 |
| Lyspærer og sikringer | -3 330 |
| Vaktmestertjenester | -390 511 |
| Andre driftskostnader | -16 475 |
| Andre kontorkostnader | -629 |
| Telefon/bredbånd | -2 103 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -3 318 |
| Øreavrunding | -5 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-424 413** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 803 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 23 076 |
| Andre renteinntekter | 256 |

| | |
|---|---|
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **24 135** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -530 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-530** |

**NOTE 13**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -24 450 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-37 140** |

# Sak ang styreinformasjon til behandling på årsmøte

Jeg ønsker årsmøte skal behandle informasjon fra styret.

Det har ved flere anledninger blitt påpekt manglende informasjon fra styret, og styreforman har ved flere anledning også beklaget dette.

Det er altså ikke noe nytt i denne saken, men jeg har allikavel noen punkter som jeg ønsker skal diskuteres og stemmes over i årsmøte.

a) Jeg har diskutert informasjon fra styret med styreformannen, og vi har litt avvikende oppfatning av behov eller ønske om informasjon.
Jeg er en type som tenker, jo mer info, detso bedre.
Ser jeg en gravemaskin i gården, ønsker jeg info. Ser jeg en stabel med materialer, og deretter en platting, ønsker jeg info.
I begge tilfeller helst i forkant, og ennå bedre hvis det kommer som et referat fra styremøte.

   Send gjerne info når dørlukkere justeres, slik at beboerne i sameiet kan følge med om justeringen har gått bra.

   Fint om årsmøte kan diskutere dette, og gi inspill til styret om det er generellt ønske om mer info, eller om flertallet er fornøyd med informasjon slik det er nå.

b) Pkt. 8.3 i vedtektene for sameiet sier at "Styret skal føre protokoll fra styremøtene." Videre så sier samme kapittel at: "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen."

   Jeg stusser over at den enkelte seksjonseier ikke har krav på å gjennomgå protokollon..
   Hva er bakgrunnen for det?

   Mitt forslag:
   Teksten "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen" fjernes, og/evt. erstattes med: "Etter hvert styremøte distribueres kopi av protokollen til alle seksjonseiere"

c) Styret informerer seksjonseiere før styremøte om når styremøte skal avholdes, og hvilke saker som skal diskuteres. Vidre så skal seksjonseiere oppfordres til å komme med inspill, evt. andre inspill som styret bør se på.

d) Årsmøter avholdes fysisk

   Under Corona ble det aksept for digitale årsmøter.
   Mitt forslag er at vi går tilbake til kun fysiske årsmøter (eller hva det nå kalles)
   Fysisk årsmøte kan gjerne kombineres med digital avstemming om det er mulig,
   for å sikre størst mulig oppslutning om vedtak.
   Tenker på om det er noen som ikke kan komme til årsmøte, så må de gjerne kunne delta i avstemmingen.
   Avstemming kan f.eks.avholdes dagen etter årsmøte.

## Søknad om etablering og utvidelse av platting – Grefsenkollveien 16C, seksjon H0103.

**Til Styret/Årsmøtet i Sameiet Grefsenkollveien 16, 2026.**

Vi er eiere av seksjon **H0103 i Grefsenkollveien16C**, og søker med dette om sameiets godkjenning til å etablere og utvide en platting i trevirke/terrassebord tilknyttet vår boenhet.

**Beskrivelse av tiltaket**

Det omsøkte tiltaket omfatter:

1. **Etablering av platting** i trevirke/terrassebord på arealet der det i dag ligger eksisterende steinheller som utgjør markterrasse til seksjon H0103.
2. **Utvidelse av plattingen** til også å omfatte området som i dag består av plen mellom steinhellene og inngangspartiet til oppgang C, slik dette fremgår av vedlagte bilder.

Plattingen er planlagt bygget **likt og i samme utførelse som plattingene etablert ved naboenhetene i 1. etasje i oppgang C og B**, både når det gjelder materialbruk, høyde og estetisk uttrykk. Tiltaket vil dermed være i tråd med eksisterende løsninger i sameiet.

**Utførelse og gjennomføring**

- Plattingen vil bygges på bakkenivå og uten inngrep i byggets bærende konstruksjoner.
- Tiltaket vurderes ikke å påvirke felles tekniske installasjoner, drenering eller tilgjengelighet for øvrige beboere.
- Alt arbeid vil bli utført på fagmessig vis.
- Alt fremtidig vedlikehold av plattingen vil bli ivaretatt av seksjonseier.

Dersom søknaden godkjennes, er ambisjonen å gjennomføre byggingen **tentativt sommeren 2026**. Sameiet vil bli varslet om bygningsarbeidet i god tid før oppstart, og dette vil skje i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende rutiner.

**Vedlegg**

Vedlagt følger **bilder** som illustrerer hvor plattingen er tiltenkt etablert og utvidet.

**Avslutning**

Vi håper styret og årsmøtet kan se positivt på søknaden. Etter vår vurdering vil tiltaket bidra til et ryddig og helhetlig uteareal, i tråd med allerede etablerte løsninger i sameiet, uten ulemper for fellesskapet.

Dersom behov for ytterligere informasjon, målsetting, tegninger eller befaring, stiller vi gjerne opp.

Med vennlig hilsen

**Arvid Skogvold & Marit Falck**
Seksjonseiere H0103
Grefsenkollveien 16C
Tlf: +47 93269971

Bildene viser hvor platting ønskes bygd.







## Søknad om etablering av dør i eksisterende spilevegg – Grefsenkollveien 16C, seksjon H0103

**Til Styret/Årsmøtet i Sameiet Grefsenkollveien16**

Vi er eiere av seksjon **H0103 i Grefsenkollveien 16C**, og søker med dette sameiets godkjenning til å etablere en dør i allerede eksisterende spilevegg som skiller blokkens inngangsparti fra vår enhets markterrasse.

Bakgrunnen for søknaden er et ønske om å **bevare hekken som i dag innrammer markterrassen**, og samtidig sikre hensiktsmessig adkomst mellom inngangspartiet og terrassen uten å måtte fjerne eller skade eksisterende beplantning.

Den omsøkte løsningen innebærer at det **sages ut og hengsles opp en dør i det eksisterende materiale som utgjør dagens spilevegg**, slik at utforming, uttrykk og funksjon i hovedsak videreføres uendret. Døren vil tilpasses eksisterende konstruksjon og fremstå som en integrert del av spileveggen. Forslaget er illustrert i vedlagt bilde. Bildene er ikke ment som en fasitløsning, men en omtrentlig visualisering av ønsket løsning.

Dersom søknaden godkjennes, planlegges arbeidet gjennomført **samtidig med etablering av platting**, tentativt **sommeren 2026**, for å begrense inngrep og samlet byggetid.

Vi forplikter oss videre til følgende:

- Arbeidet utføres på en fagmessig måte og på seksjonseiers regning.
- Dersom spileveggen skulle bli ødelagt eller ubrukelig som følge av tiltaket, **vil seksjonseier i H0103 etablere ny spilevegg for egen regning**, med tilsvarende kvalitet og uttrykk som dagens løsning.
- Sameiet påføres ingen kostnader som følge av tiltaket.

Vi håper styret og årsmøtet ser positivt på søknaden, og stiller gjerne opp for å utdype løsningen eller svare på spørsmål ved behov.

Med vennlig hilsen

**Arvid Skogvold & Marit Falck**
Seksjonseiere H0103
Grefsenkollveien 16C
Tlf: +47 93269971





HØNEFOSS VAKT SELSKAP

Trygghet sammen

# TILBUD – KAMERAOVERVÅKNING

## 1. Hvorfor velge Hønefoss Vaktselskap

Hønefoss Vaktselskap har levert sikkerhetstjenester til borettslag og sameier i over 30 år. Vi kombinerer lokal tilstedeværelse (Også i Oslo) med moderne teknologi og kan vise til solide referanser ved forespørsel.

• 30 års erfaring innen sikkerhet

• Kombinasjon av kamera og vektertjenester

• En totalleverandør – en kontaktperson

• Dokumentert og forskriftsmessig løsning

## 2. Løsningsbeskrivelse

Vi leverer komplette, ferdig monterte og konfigurerte kamerasystemer inkludert full skilting i henhold til gjeldende regelverk.

Løsningen inkluderer:

• HD eller 4K kameraer

• AI-basert deteksjon (personer/kjøretøy)

• IR-nattmodus for 24/7 overvåkning

• Kryptert kommunikasjon

• Full teknisk dokumentasjon

• Mulighet for oppkobling mot vaktsentral ved hendelser

## 3. Tekniske spesifikasjoner

• Oppløsning: HD (1080p) eller 4K (3840x2160)

• True WDR for optimal bildekvalitet i krevende lysforhold

• IR-belysning for mørke områder

• IP65-klassifisert for innendørs og utendørs bruk

• PoE eller 12V strømtilførsel

• Sikker og kryptert tilgangsstyring

• GDPR-tilpasset løsning

• Vi tar hensyn til alle gjeldende lover og forskrifter

## 4. Prismodell

| Kameratype | Pris per måned (60 mnd) |
|---|---|
| HD-kamera | Kr 449,- pr. kamera |
| 4K-kamera | Kr 499,- pr. kamera |

Drift- og vedlikeholdsavtale: Kr 6 900,- per år.

Alle priser er Eks.mva

Avtalen inkluderer:

• Årlig kontrollbesøk og teknisk gjennomgang ved behov

• Kontrollrapport med anbefalinger

• Telefonsupport alle virkedager

• Fjernsupport via kundens internett

• Årlig opplæring ved behov

• Skilting

## 5. Økonomiske fordeler

• Ingen investeringskostnad

• Forutsigbare månedlige kostnader

• Ingen kapitalbinding

• Komplett løsning inkludert montering

## 6. Forutsetninger

• Stabil internettilgang levert av kunde. Hvis annet må det være avtalt.

• Fri og sikker tilgang til monteringssted

• Forholdene er som vist eller forklart ved befaring

• Eventuelle tilleggsarbeider avtales særskilt og fakturert på medgått tid.

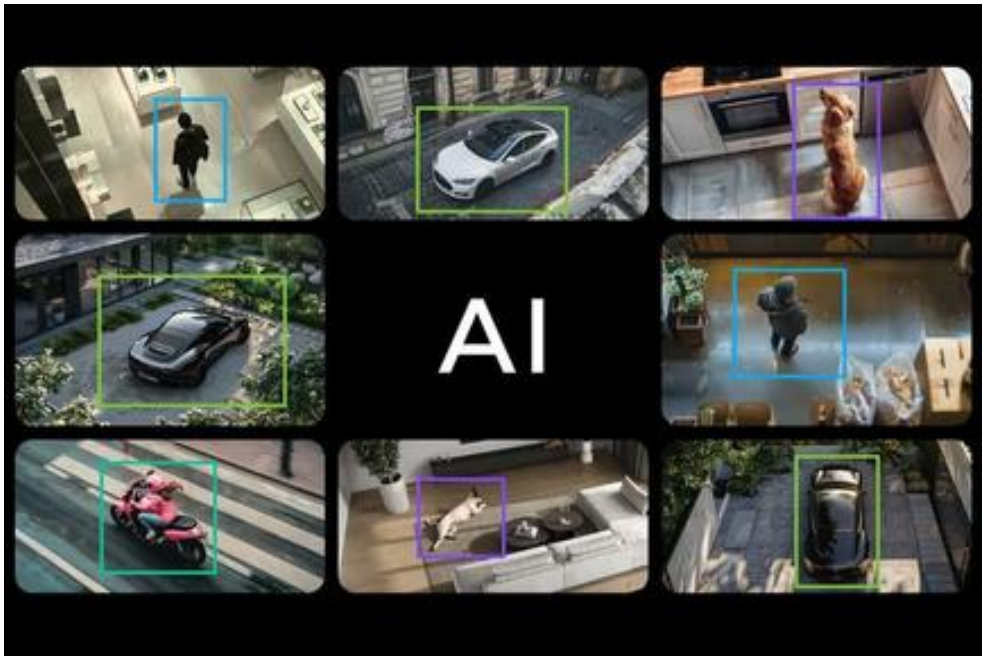
• Det forutsettes at det finnes ledig 230VAC stikkontakt der hvor opptaker skal stå.

• Lift: Bruk arbeid med lift er ikke inkludert i tilbudet og tilleggsfaktureres ved behov.

• Hvis systemet skal kobles til Internett må det stilles et tilgjengelig nettverkspunkt der hvor opptaker skal stå.

• Ved tilknytning til kundens IP-nettverk er kunden ansvarlig for å gi informasjon om IPadresser som skal brukes, samt nettverksinformasjon, porter, åpning av brannmurer etc. i god tid før installasjonen starter.




AI


AJAX TV



# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

**Organisasjonsnummer:** 998097657
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 17:00, Sameiestua Grefsen terrassehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Alexander  Aalvik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
An-Charlotte Andersson oppføres som protokollvitne

**Forslag til vedtak:**
An-Charlotte Andersson og Lena Marie Henriksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Aleksander Kjølberg

Følgende stilte til valg:
Aleksander Kjølberg

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Eivind Prestegård Henriksen
Espen Trengereid

Følgende stilte til valg:
Eivind Prestegård Henriksen
Espen Trengereid

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mona Jakobsen
Pål Olsen

Følgende stilte til valg:
Mona Jakobsen
Pål Olsen

## 8. Manglende informasjon fra styret

Fremmet av: Kjetil Grytnes

Saksfremlegger savner mer informasjon fra styret.  Se vedlegg. Sak A

**Styrets innstilling**
Styret føler vi gir den informasjonen som til enhver tid er nødvendig, uten at det blir for mye informasjon. Stadige utsendelser av informasjon kan også ha uheldig effekt, ved at det oppfattes som "mas" og dertil blir ignorert. Styret kan dog bli flinkere til å publisere ting på vibbo. At styret skal pålegges bedre informasjonsflyt synes ikke nødvendig.

**Forslag til vedtak:**
Ønsker beboere at styret sender ut mer og bedre informasjon?

✓ **Vedtatt.**

## 9. Endring av vedtekter

Fremmet av: Kjetil Grytnes

Pkt. 8.3 i vedtektene for sameiet sier at "Styret skal føre protokoll fra styremøtene." Videre så sier samme kapittel at: "Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen." Saksfremlegger stiller spm. ved hva bakgrunnen for dette er. Vedtektene er ikke fattet under nåværende styret og en kan derfor ikke redegjøre for hva årsaken til dette er.

**Styrets innstilling**
Styret ser ingen grunn til at protokoller fra styremøter ikke skal kunne deles eller publiseres. At det skal inn i vedtektene at protokollen skal distribueres etter hvert styremøte ses ikke på som hensiktsmessig. Det kan dog være et mål om at de legges ut på vibbo.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
"Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen" fjernes, og/evt. erstattes med: "Etter hvert styremøte distribueres kopi av protokollen til alle seksjonseiere

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
"Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen" fjernes

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Forslaget trekkes av forslagsstiller

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Styremøter varsles

Fremmet av: Kjetil Grytnes

Styret informerer seksjonseiere før styremøte om når styremøte skal avholdes, og hvilke saker som skal diskuteres. Vidre så skal seksjonseiere oppfordres til å komme med innspill, evt. andre inspill som styret bør se på.

**Styrets innstilling**
Saker kan meldes inn til styret året i gjennom og blir og har blitt håndtert fortløpende. Styret ser ingen grunn til å varsle om kommende styremøter. Det å pålegge styret x-antall retningslinjer synes ikke hensiktsmessig og vil gjøre styrearbeidet mer tungvint, tidkrevende og byråkratisk.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret plikter å varsle om kommende styremøter

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret plikter ikke å varsle om kommende styremøter

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Forslagsstiller trekker forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 11. Årsmøter avholdes fysisk

Fremmet av: Kjetil Grytnes

Under Corona ble det aksept for digitale årsmøter.

Mitt forslag er at vi går tilbake til kun fysiske årsmøter (eller hva det nå kalles)

Fysisk årsmøte kan gjerne kombineres med digital avstemming om det er mulig,

for å sikre størst mulig oppslutning om vedtak.

Tenker på om det er noen som ikke kan komme til årsmøte, så må de gjerne kunne delta i avstemmingen.

Avstemming kan f.eks.avholdes dagen etter årsmøte.

**Styrets innstilling**
Det er opptil sittende styre å avgjøre om årsmøte skal avholdes fysisk eller digitalt.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret pålegges å avholde årsmøte fysisk

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Sittende styret avgjør hvorvidt årsmøte skal avholdes fysisk eller digitalt

✗ **Ikke vedtatt.**

## 12. Søknad om etablering og utvidelse av platting

Fremmet av: Marit og Arvid, Grefsenkollveien 16C, seksjon H0103.

Se vedlagt beskrivelse av prosjektet.

**Styrets innstilling**
Styret lar det være opptil årsmøte å avgjøre dette.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Prosjektet tillates gjennomført: Med forbehold om tilbakeføring av området til boligselskapet ved behov.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Prosjektet tillates ikke gjennomført

✗ **Ikke vedtatt.**

## 13. Søknad om etablering av dør i eksisterende spilevegg

Fremmet av: Arvid og Marit

Se vedlagt prosjektbeskrivelse

**Styrets innstilling**
Styret ser ingen betenkeligheter med at dette gjennomføres

**Forslag til vedtak:**
Prosjektet tillates gjennomført

✓ **Vedtatt.**

## 14. Arbeidsoppgaver styremedlem

Fremmet av: Mona Jakobsen

Valg av nytt styremedlem som kan ta seg av protokoller og dokumentasjon i Styrerommet.no.

**Styrets innstilling**
Det må være opp til styret å fordele arbeidsoppgaver internt i styret, samt bestemme hvordan oppgaver skal løses. Sittende styret ser det ikke som hensiktsmessig å være 4 stk. Styret tar til seg kritikken og skal formalisere arbeid i neste periode.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
For

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Mot

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**

Forslagsstiller trekker saken

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 15. Se sak 14.

Fremmet av: Mona Jakobsen

Hvis nytt styremedlem blir vedtatt, bør honoraret til styret økes med kr. 30.000,-

**Styrets innstilling**
Det vises til innstilling i sak 14.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
For

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Mot

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 16. Forslag om installasjon av videoovervåkning i felles garasjeanlegg

Fremmet av: Nicolas Døssland

**Bakgrunn**

Det har over ubestemt-tid vært flere hendelser i det felles garasjeanlegget som gir grunn til bekymring. Uvedkommende har ved gjentatte anledninger tatt seg inn i anlegget, tilsynelatende uten legitimt ærend. I tillegg har det forekommet tyveri av el-sparkesykkel fra oppstilt garasjeplass. Erfaringsmessig er slike hendelser ofte underrapportert, og det reelle omfanget kan være større enn det som formelt er meldt inn.

Selv om de konkrete tyveriene i seg selv ikke nødvendigvis er hovedgrunnen til å innføre overvåkning, er den preventive effekten et viktig argument. Et synlig overvåkningssystem vil kunne avskrekke uvedkommende fra å ta seg inn i anlegget, og samtidig gi beboerne økt trygghet ved bruk av garasjen, særlig på kveldstid.

**Begrunnelse for forslaget**

Et felles garasjeanlegg er et avgrenset område hvor det kan være vanskelig å verifisere om personer man møter faktisk er beboere eller tilknyttet sameiet. Dette skaper en utrygg situasjon, spesielt for beboere som bruker anlegget alene eller på kvelds- og nattestid. Et overvåkningssystem vil bidra til:

Økt trygghet for beboerne ved bruk av garasjen. Preventiv effekt mot innbrudd, tyveri og hærverk på kjøretøy, sykler og el-sparkesykler. Bedre mulighet for oppklaring dersom det likevel skjer uønskede hendelser, både for sameiet og for den enkelte beboer ved anmeldelse til politi eller forsikringsselskap. Dokumentasjon ved skader på kjøretøy eller bygningsmasse som følge av påkjørsel eller andre uhell.

Har vedlagt foreløpig prisoverslag for installasjon av kamera ved innkjørsel/ utkjørsel garasje. Mottatt tilbud fra Hønefoss vaktselskap. Befaring kan utføres etter ønske.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til dette.

**Forslag til vedtak:**
Det settes opp kamera ved inn/utkjøring til garasjeanlegget

✕ **Ikke vedtatt.**

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0289/26 . Vår ref.: 7368-1-043 Dato: 27.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Grefsenkollveien 16 |
| Organisasjonsnr: | 998097657 |
| Seksjonseier: | Billit, Dag Terje |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 043 |
| Adresse: | Grefsenkollveien 16 A, 0490 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 43 |
| Gnr. | 75 |
| Bnr. | 440 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606444.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass følger boligseksjonen ved salg. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Selskapet har i tillegg noen plasser som kan leies. Kontakt styret. Felleskostnader øker med 5 % fra 01.01.22

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 768,60,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader lik | 1 071,00 | |
| Kabel-tv | 438,60 | |
| Sparing | 200,00 | |
| Felleskostnader brøk | 2 059,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 288,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6,- |

| | |
|---|---|
| Annen formue: | 9 930,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aleksander Kjølberg, e-post: grefsenkollveien16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# VEDTEKTER
# SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

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

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

**2.6. Dyrehold**

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

## 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende
k) gasspeis

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

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

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, og to varamedlemmer.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

**9.2. Inhabilitet**

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

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

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

**10.2. Plikt til å ha revisor**

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

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

**organisasjonsnummer: 998 097 657**

## Retningslinjer for søknad om å få tildelt bruksrett til tilpasset parkeringsplass

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

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

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

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

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

Styret fatter vedtak om plassbytte på styremøte.

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

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

Vedtatt av styret, 14.2.2019

# ORDENSREGLER
# SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

Vedtatt i årsmøte 13. mars 2019

Husordensregler er underlagt vedtektene til G16

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

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

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

**Adgang til G16 og låsing av dører**
Uvedkommende må ikke slippes inn i oppgangene/garasjeanlegget. Enhver som kommer eller forlater fellesområder med låsbar dør, må påse at lys slukkes og dørene låses. Vær spesielt oppmerksom på å låse felles sykkelbod. Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i bodområder eller parkeringanlegget forbudt.

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

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

# ORDENSREGLER
# SAMEIET GREFSENKOLLVEIEN 16

organisasjonsnummer: 998 097 657

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

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

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

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

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

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




-A11.0.06

| REV | DATO | REV. TEKST | SIGN | KNTR |
|---|---|---|---|---|
| B | 06.12.10 | ENDRINGSMELDING JUSTERT<br>JUSTERING AKSE A-B, BALK. AKSE B-C PGA BYGNGENS PLASSERING/ LEIL A H0303- A H0703 + ROMS | HW | BS |
| A | 23.09.10 | ENDRINGSMELDING | HW | BS |

FASE: RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE

usbl Studentsamskipnad

AF

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
Tlf: 22717070- Fax: 22717080
E post: arcasa@arcasa.no

ARCASA

GREFSENKOLLVEIEN 16

PLAN 6.ETG.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1579 | 21.01.2009 | 1 : 100 | TSW | PB |

-A11.0.06 B

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 08.02.2012

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

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

# FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 16 A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

**Plan- og bygningsetaten**
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

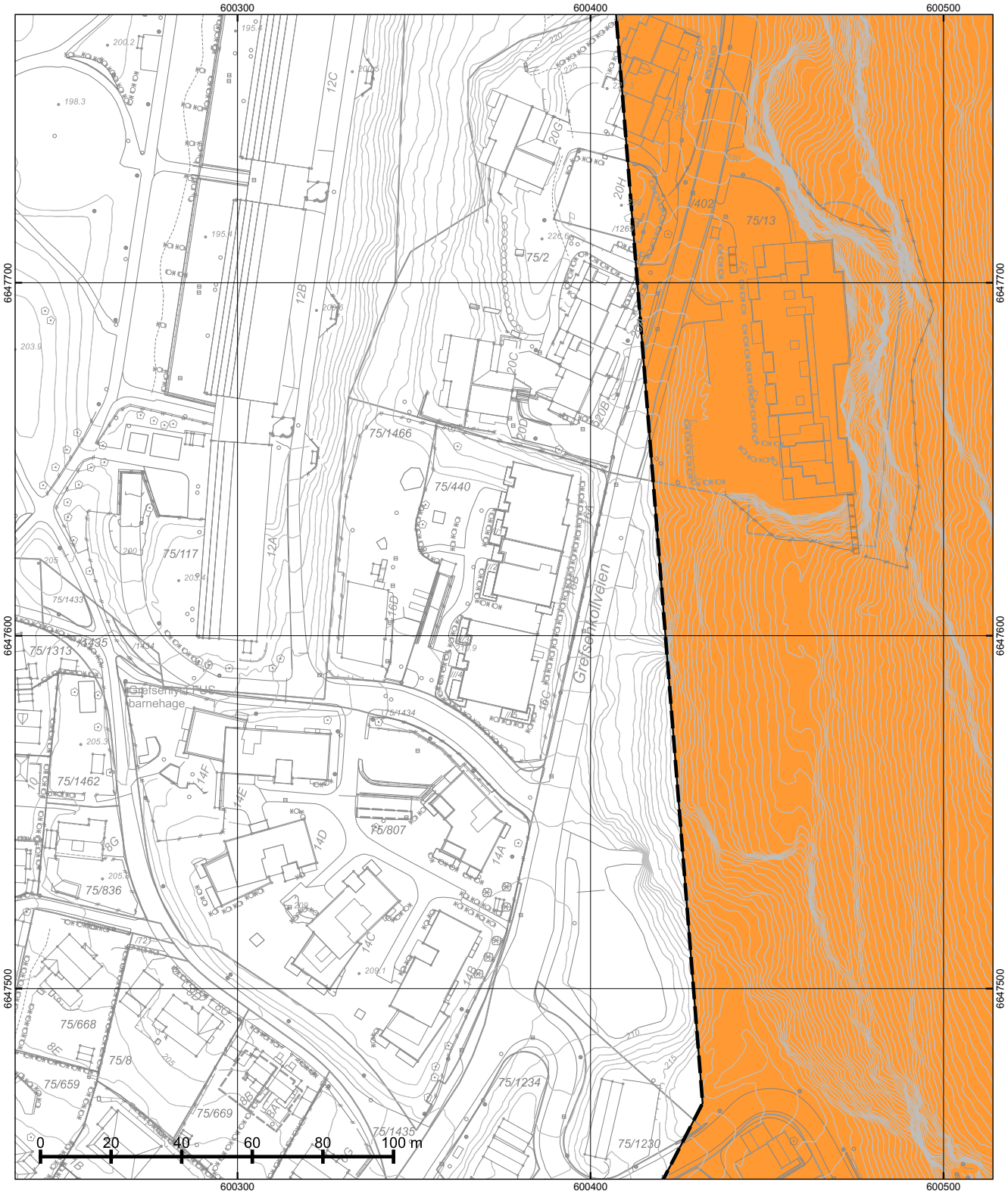
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2012 av:***

***Erlend Løvøy - Saksbehandler***
***Lisbeth Nordli - Enhetsleder***

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

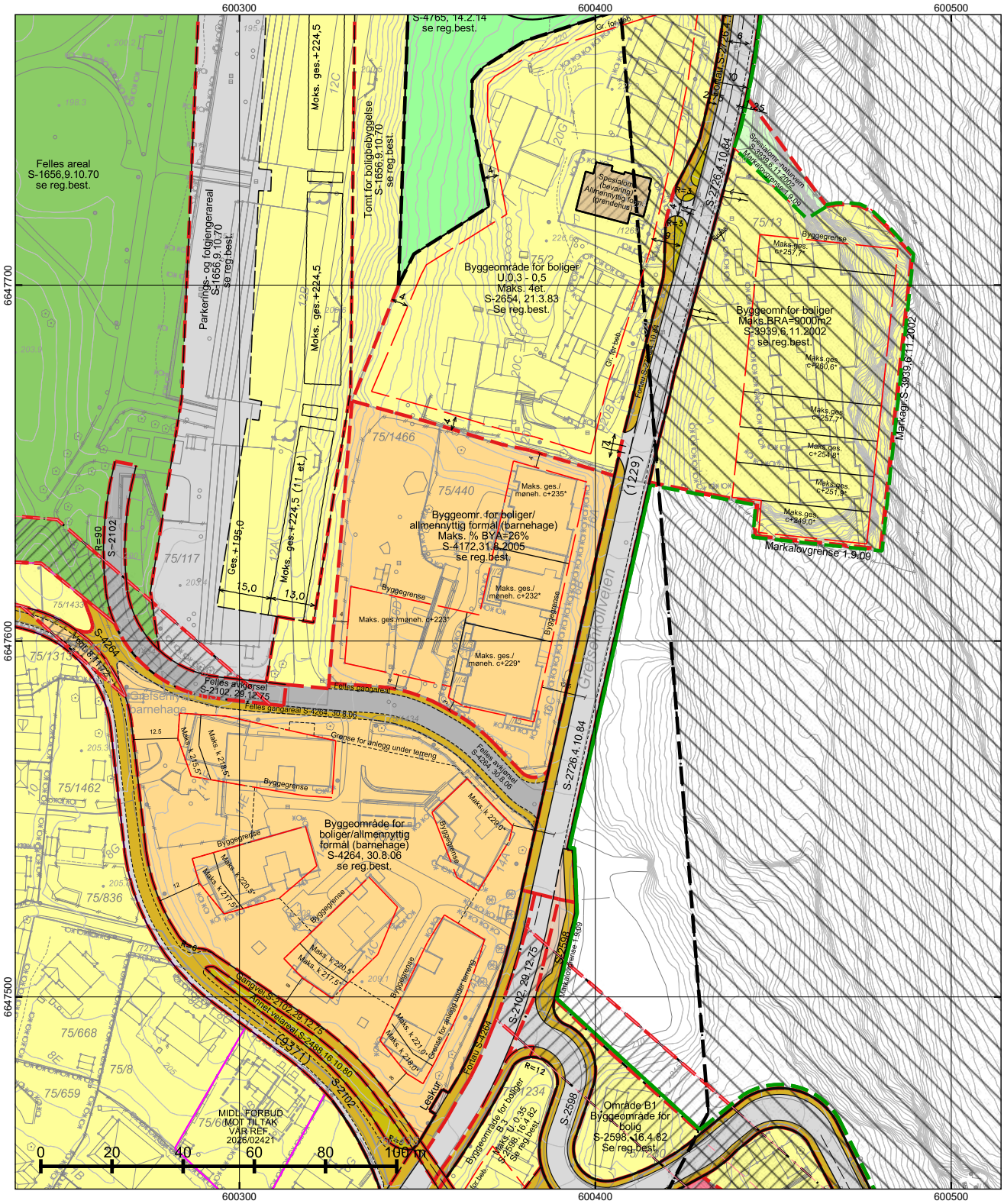
## Reguleringskart

**– 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: 162247/ 86538755
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/440

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 162247/ 86538755

Deres ref.:

Adresse: Grefsenkollveien 16

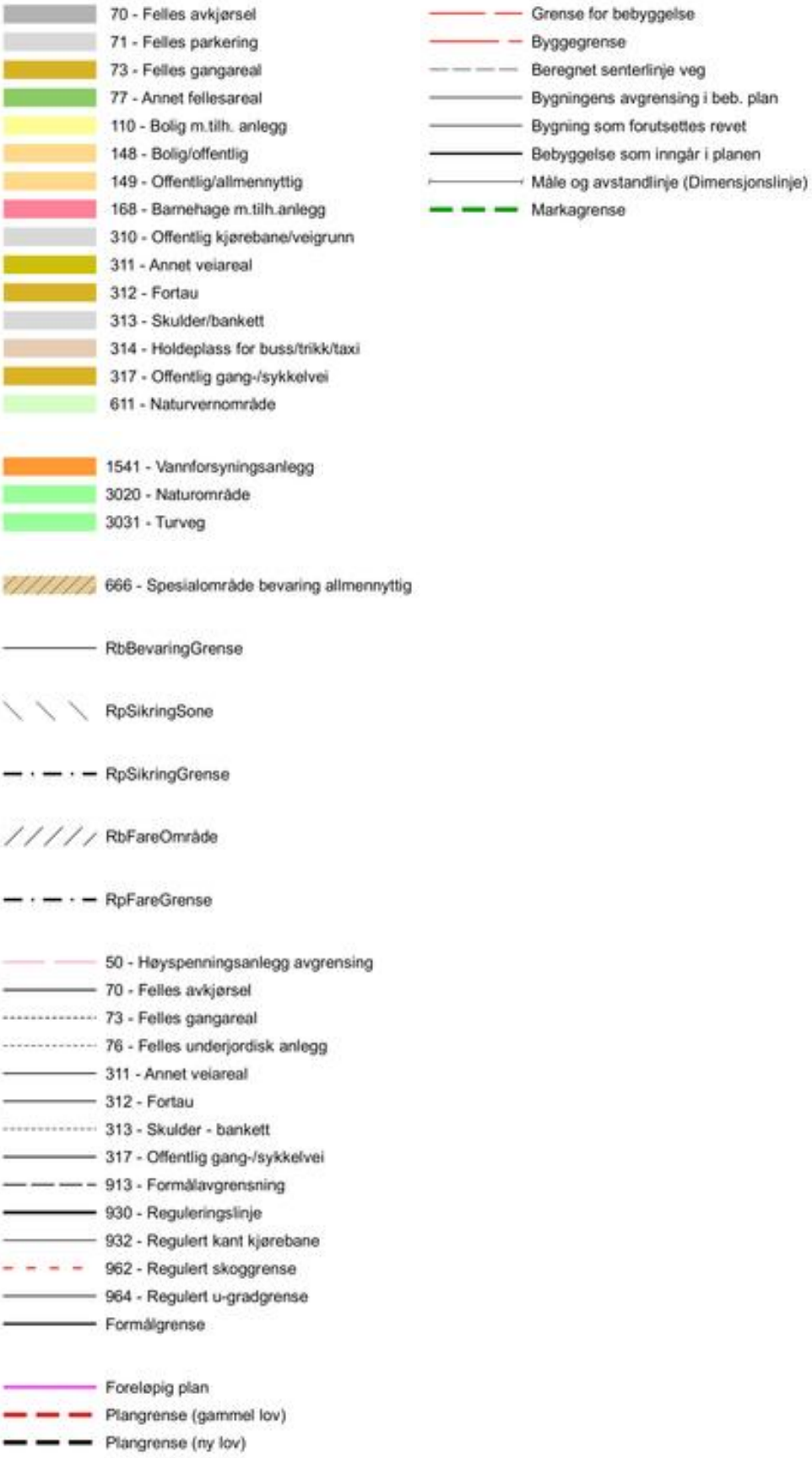
Kommentar:

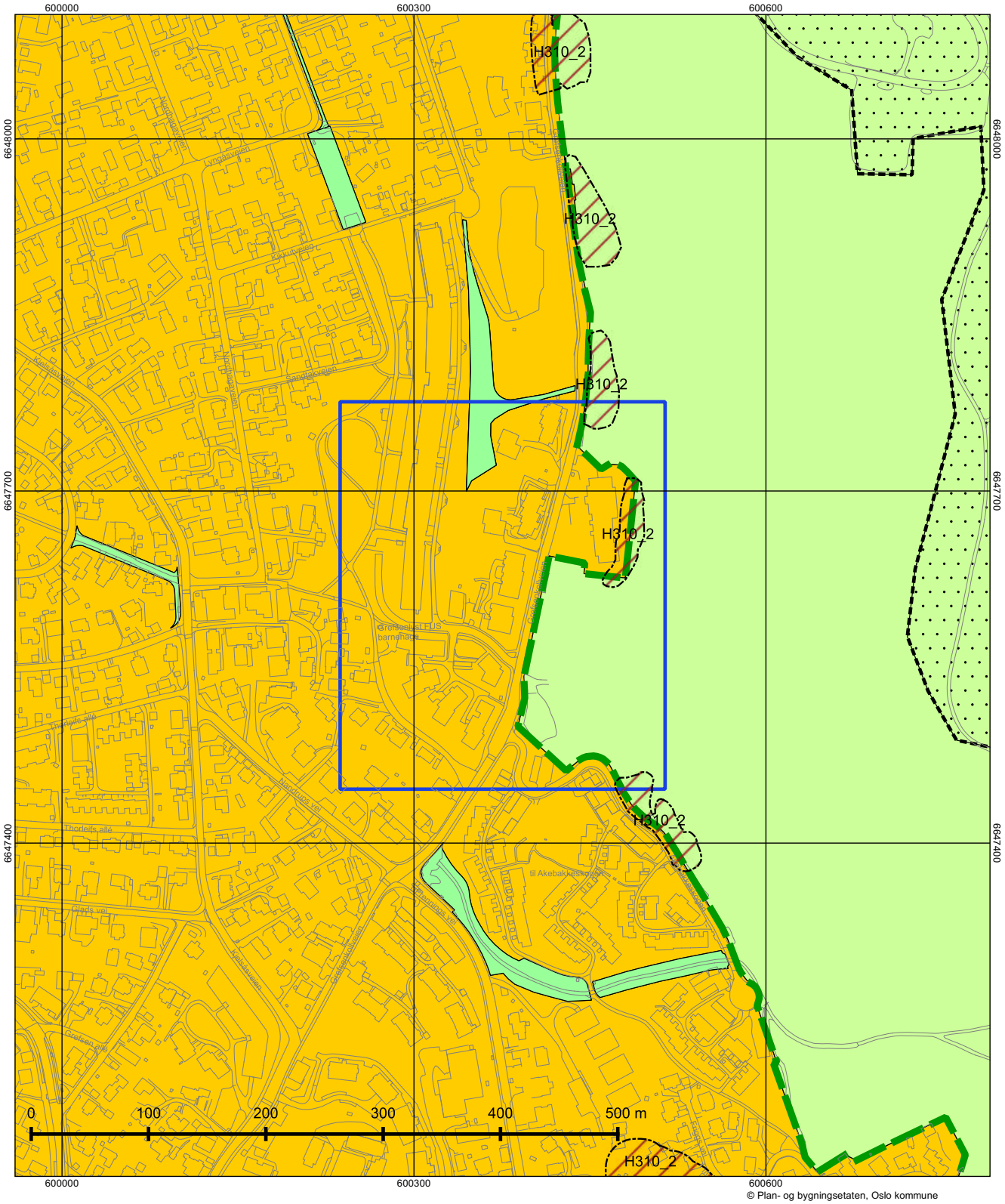
Gnr/Bnr: 75/440

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162247/86538755
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

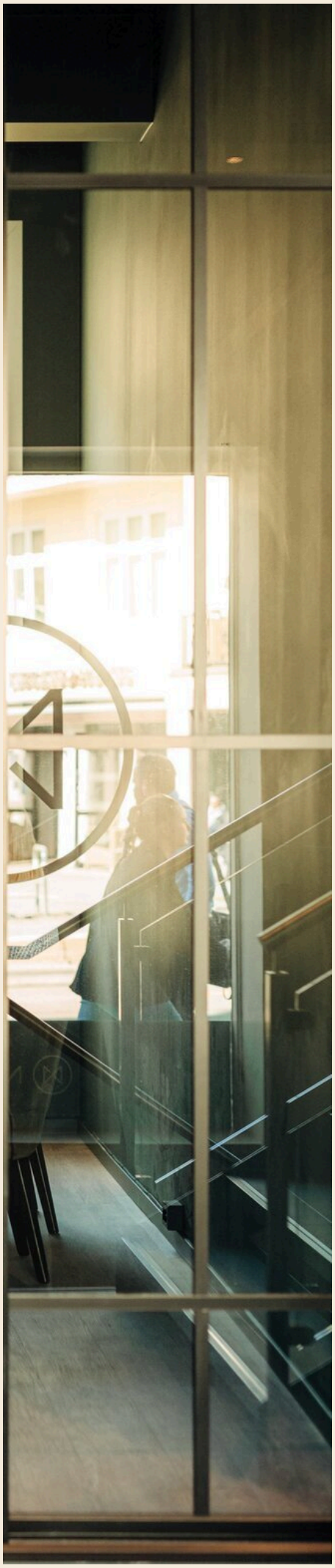


Velkommen til

# Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

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: 36-0289/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenkollveien 16A 0490 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 440, snr 43 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)

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



Denne boligen er presentert av:


**Truls Martin Nygaard**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151