NORDVIK

Griniveien 16

3 soverom | 105 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Griniveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 4-roms hjørneleilighet - Solrik balkong på 12 m² - Heis - Garasjeplass - Rett ved Røa sentrum

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**266 350,-**
Totalpris	**10 865 560,-**
Fellesgjeld	**99 210,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 953,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Griniveien 16 - En innholdsrik, lys og tiltalende hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet på Røa. Enkel adkomst med heis og det medfølger garasjeplass og bod i kjeller. Stor og solrik balkong på hele 12 m² . Umiddelbar nærhet til Røa sentrum med matbutikker, kafeer og kollektivtransport.

Høydepunkter:
2 bad
3 soverom
Hjørneleilighet
Solrik balkong på 12 m²
Enkel adkomst med heis
Lys og romslig stue med plass til flere soner
Fredelige omgivelser med flotte turområder
Garasjeplass i lukket anlegg med elbillader
Smakfull og moderne leilighet i bygg fra 2009
Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp hele dagen
Svært sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alt av fasiliteter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Griniveien 16



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.










































BODY LOTION













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0629/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Griniveien 16, 0756 OSLO
Gnr 12, bnr 256, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nina Kristin Ulriksen
Agnethe Knutsdatter Reymert
Kristine Reymert
Wiweke Reymert
Wilhelm Reymert

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
99 210,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 599 210,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
264 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 865 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 878 560,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 bad/wc, 3 soverom og bod.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Nettingbod ved garasjeplass i kjeller.
Total BRA: 5 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 inneholder: Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 bad/wc, 3 soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12 m² .

I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass i kjeller med elbillader og nettingbod ved denne på 4,7 m².

Standard
Kjøkken:
Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, antatt kompositt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt keramisk

topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

Bad I:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, skap, spotthylle, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedører, vegghengt toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i silikon rundt toalett.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist skader på innredning.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad II:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i silikon rundt toalett.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser.

Innvendig dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong:
Overbygget valglovs med støpt dekke belagde med fliser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe bom/hullyd under fliser.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Det medfølger 1 garasjeplass i lukket garaasjeanlegg i kjeller med elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: 18745-3257 Tilstandsrapport Fra 2026.

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? BRA er 110 m2 målt i tilstandsrapporter.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Boligblokk over 5 etasjer samt kjeller med felles garasjeanlegg og boder. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og

stålkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Utvendige fasader med pussede murflater og spekket murstein.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 953,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, løpende drift, bredbånd og forretningsfører.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 272 009,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 088 034,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Griniveien 12-16, orgnr. 994834010

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Griniveien 12-16. Sameiet er opprettet ved tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet består av 33 seksjoner. Sameiet Griniveien 12-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994834010, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 12/256.

- Sameiet har byttet leverandør av tv/internett fra Telia til Global Connect/RiksTV.

Styret har fått montert kameraovervåkning av inngangsdører mot Griniveien.
- Det er blitt montert lys på garasjeporten som indikerer når porten er på vei opp eller ned.
- Det er blitt montert elektronisk nøkkel (Obos-nøkkel) på inngangsdører og garasjeport.

Det er i følge styreleder ikke vedtatt noen større vedlikeholdsplaner på nåværende tidspunkt. Per 22.04.20206.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 99 210,-pr. 18.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537081324
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 2 780 715,00
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 123,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste er overskudd på kr. 72 425,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 3 540,-. Megler har ikke mottatt endelig regnskap for år 2025.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven og hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er kun tillatt med en hund eller en katt per leilighet. Dyret kan forlanges fjernet, dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd og luftes utenfor sameiets arealer. Reptiler er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 7851324

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 589 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt. Asfaltert innkjørsel og inngangsparti. Foran boligene er det store plenarealer med beplantning og sittegrupper.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Griniveien 16 ligger sentralt og i et etterspurt boligområde på Røa i Oslo med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nabolaget finner du både et godt kollektivtilbud, en rekke butikker, flere treningssenter og vakre turområder.

Få minutters gange til Røa sentrum med alt av service- og kollektivtilbud, herunder T-bane, buss, kafeer og butikker. Marka er i umiddelbar nærhet (med innganger både fra Bogstad og Sørkedalen) med gode turmuligheter både sommer og vinter. Hyggelig turmulighet også langs Grinidammen og langs Lysakerelven, både i retning mot Bogstad og ikke minst for en litt lengre tur ned til fjorden. Røa er i stor utvikling og det er et bredt tilbud aktiviteter og felles møteplasser for alle aldre, med nye Røa Torg, populære Røa Bad og Sats. På Røa er det et bredt utvalg av butikk - og servicetilbud, apotek, vinmonopol, post i butikk, matvarebutikker (Kiwi, Rema 1000 og Meny), frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere kafeer, bakerier og

restauranter. På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor og osteopat. Ellers er det ikke lange veien til resten av byens butikker, kjøpesentre og servicetilbud.

Nye Røa Torg er blitt et nytt naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Røa Torg ble i 2021 kåret til "Årets bylivsprosjekt". Her finner du kafeer/restauranter med uteservering. Det er også mulig å ta med seg kaffekoppen og strekke seg ut på torget. Rett ved torget er det også et stort og flott bibliotek, samt selskapslokale i Samfunnshus Vest. Røa Torg byr også på et nytt senter med en rekke nye butikker og servicetilbud. Noe av man finner er Vinmonopolet, Åpent Bakeri, indisk restaurant, stor Coop Mega butikk, Apotek1, Norli bokhandel, Christiania Glasmagasin, Vic dame- og herreklær, The Smoothie Factory og Godteshop m.m.

I tillegg ligger Bogstadvannet som populær turdestinasjon rett bortenfor og har også flere hyggelige aktiviteter for barn og kafé tilknyttet Bogstad Gård. I tillegg finner man golfbane på Bogstad og Grini samt alpinsenter med Tryvann Vinterpark innenfor få minutters rekkevidde med bil. Hva angår restauranter har Oslo Golfklubb ved Bogstad også åpnet Spiseriet, en aldeles flott restaurant både for lunsj og middag for hele lokalmiljøet. Denne har blitt svært godt tatt imot og lokalmiljøet bruker den flittig i sesongen fra vår til sen høst. Både golfere, så vel som ikke-golfere, her er alle velkommen og er et flott tilskudd til Røa og Holmenkollen omegn.

Kort vei også til langrennsløyper både på Fossum og i Sørkedalen. Røa IL holder til på Røabanen som kun ligger noen få minutters gange fra eiendommen. Her finner man fotballbaner, bandybaner, klubbhus og innendørs treningshall. Godt utvalg av treningssentre i området.

Røa sentrum er- og har vært i en rivende utvikling og det skjer mye positivt som vil gi nærområdet et ekstra løft. Røa Bensinstasjonen har nylig stengt for å gi mulighet for utvidelse av Røa senter med ytterligere servicetilbud. Det etableres nå sykkelvei/felt i Griniveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Griniveien 12-16 datert 05.11.2010.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-4110, Reguleringsplan for Røa sentrum.
Reguleringsplan: S-4853, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Griniveien, fra Røa sentrum til bygrensen, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, sykkelvei, annen veigrunn - grøntareal, grønnstruktur - turvei, friområde, og hensynsoner sikringssone - frisikt.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Griniveien 20 A-D - oppføring av rekkehus med fire boenheter - Hus 2
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519844

Griniveien 18 A-D - oppføring av rekkehus med fire boenheter - Hus 3
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519843

Griniveien 18, 20 og 22 - oppføring av garasjeanlegg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519842

Griniveien 18 - 22 - Oppføring av støyskjerm for hus 1-3
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519841

Griniveien - oppgradering vei, etablering av gang- og sykkelvei og vedlikehold av ledningsnett - Fra Lysakerelva til Røakrysset
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518500

Melumveien 60 - bruksendring av deler av underetasje til bolig og fasadeendringer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508361

Griniveien 21A - mulig ulovlig utskifting av privat avløpsledning
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521333

Griniveien 21A - mulig ulovlig utbedring av privat avløpsledning
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521334

Griniveien 7 - Vækerøveien 205 D - 207 - oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon - Røa senter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512376

Griniveien 7 - boring av 25 energibrønner, FORELØPIG SAK
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523027

Vækerøveien 205 E-F - 207 - tilbygg og nytt inngangsparti til serveringssted, eksisterende serveringslokale deles i to og det etableres nytt brannskille mellom lokalene - Røa senter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504692

Vækerøveien 207 - oppføring av sykkelbod
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522307

Vækerøveien 205A - mulig ulovlig lysreklame
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512603

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/12/256/28:
31.07.1937 - Dokumentnr: 8267 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1937 - Dokumentnr: 9546 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1938 - Dokumentnr: 8568 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1938 - Dokumentnr: 10929 - Erklæring/avtale VEDR. KJELLERROM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 12657 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 13660 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 13661 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1938 - Dokumentnr: 14322 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1939 - Dokumentnr: 6440 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1941 - Dokumentnr: 9928 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2009 - Dokumentnr: 758357 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/2944

25.09.2013 - Dokumentnr: 813180 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:64
Gjelder også for utskilte parseller

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 550,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3.900,-
(Megler tar kun betalt for maks 3 stk annonserte visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 170 195,- 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 22. april 2026

Megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Griniveien 16

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	13 min 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

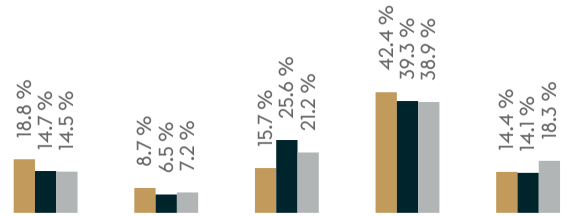
Offentlig transport

Røa T	Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Røa	Linje 2	4 min 0.3 km
Sollerud	Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	9 min 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.6 km

Barnehager

Røa menighetsbarnehage (0-5 år...	84 barn	5 min 0.4 km
Montessoribhg. Solsikken Solkr...	16 barn	7 min 0.6 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

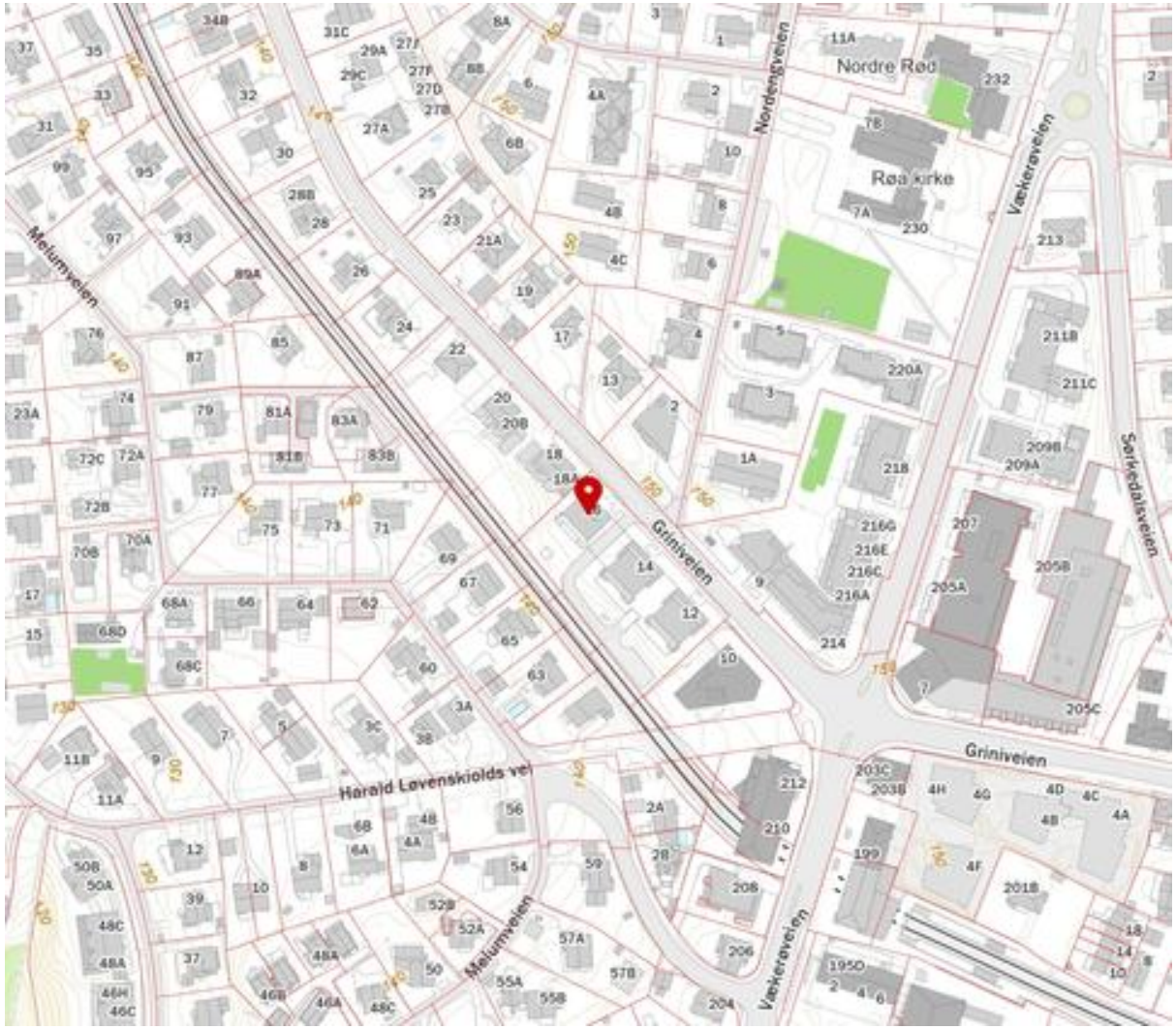
Sport

Røa Vel - ballbinge	4 min
Snargangen barnepark - ballpla...	4 min
EVO Røa	3 min
SATS Røa Trening&Bad	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Griniveien 16, 0756 OSLO
OSLO kommune
gnr. 12, bnr. 256, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3257 **Eiendomsverdi ref nr:** OC1220

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, skap, spotthylle, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, antatt kompositt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er antatt oppført med radonsperre, dokumentasjon er ikke fremlagt. Krav på oppføringstidspunkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

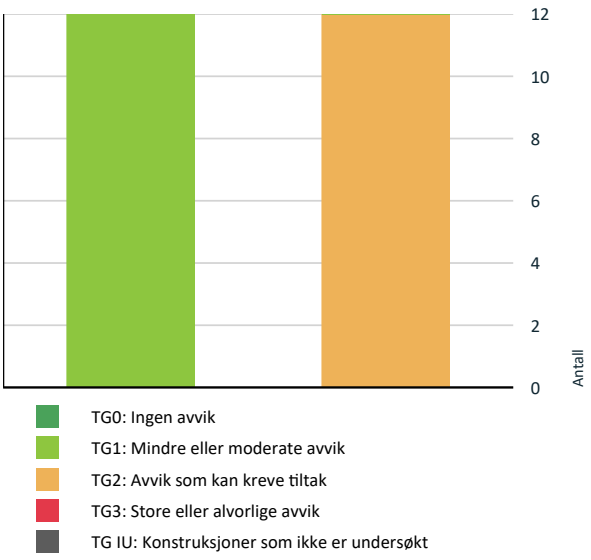
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Soverom er endret til arbeidsrom med skyvedører fra stue

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 2 stk. bad/wc, stue med utgang til balkong på ca. 12,4 kvm., 3 stk. soverom, kjøkken, bod. Det medfølger/disponeres nettingbod ved P-plass på ca. 4,7 kvm. og 1 stk. P-plass i felles garasjeanlegg med el-billader.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Overbygget valglovs med støpt dekke belagde med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på parkett, noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering kjøkken, små avvik

Tilstandsrapport



Nivellering satte, små avvik

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, skap, spotthylle, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedører, vegghengt toalett.





2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i silikon rundt toalett

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utbedre silikon.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

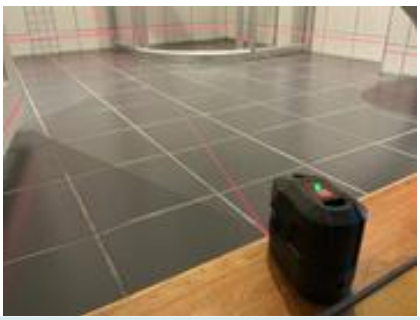
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i silikon rundt toalett

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utbedre silikon

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Tidsriktig glatt innredning fra Sigdal, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, antatt kompositt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Antatt når leiligheten var ny

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er antatt oppført med radonsperre, dokumentasjon er ikke fremlagt. Krav på oppføringstidspunkt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	105	5		110	12
SUM	**105**	**5**			**12**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, stue m/utg balkong, kjøkken, bad/wc, bad/wc, 3 stk. soverom, bod		

Kommentar

Leiligheten ligger i byggets 2 etasje med inngang fra byggets hovedinngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Soverom er endret til arbeidsrom med skyvedører fra stue

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe overflatebehandling i 2026 iht rekvirent

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Kristine Reymert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	256		28	3590 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Griniveien 16

Hjemmelshaver
Reymert Elisif Wiweke

Boligselskap
Sameiet Griniveien 12-16

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
994834010

Felles formue
Kr. 12 123 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 99 209 18.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt område i sentrum av Røa. Her finner man et stort utvalg av alle servicefassiliteter som: Dagligvareforretinger, optikker, apotek, bakerier, restauranter og Røa senter med Meny, bokhandel, blomsterforretning, vinmonopol, samt flere spesialforretninger. T -bane og bussholdeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Store tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, som turstier langs Lysakerelven opp mot Bogstad og videre innover til Sørkedalen og Nordmark, samt flere golfbaner i omådet. Kort vei til flere barnehager og skoler i alle alderstrinn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	7851324			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OC1220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wilhelm Sten Reymert	9578-5999-4-2887772	2026-04-11 11:44:41
Wiweke Elisabeth Reymert	9578-5998-4-932179	2026-04-11 18:19:11
Agnethe Knutsdatter Reymert	9578-5997-4-773305	2026-04-11 13:26:16
Nina Ulriksen	9578-5998-4-807000	2026-04-11 13:49:25
Kristine Knutsdatter Reymert	9578-5992-4-3337833	2026-04-11 13:20:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0629/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griniveien 16, 0756 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Wilhelm Reymert, Wiweke Reymert, Kristine Reymert, Agnethe Knutsdatter Reymert, Nina Kristin Ulriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Elisif Wiweke Reymert

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7851324
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?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 18745-3257 Tilstandsrapport Fra 2026.

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? BRA er 110 m2 målt i tilstandsrapporter

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0629/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Knutsdatter Reymert	**2026-04-11**	**Nina Ulriksen**	**2026-04-11**

Identifikasjon

Kristine Knutsdatter Reymert

Identifikasjon

Nina Ulriksen

Navn	Dato	Navn	Dato
Agnethe Knutsdatter Reymert	**2026-04-11**	**Wiweke Elisabeth Reymert**	**2026-04-11**

Identifikasjon

Agnethe Knutsdatter Reymert

Identifikasjon

Wiweke Elisabeth Reymert

Navn	Dato
Wilhelm Sten Reymert	**2026-04-11**

Identifikasjon

Wilhelm Sten Reymert

Signicat

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0629/25 . Vår ref.: 7001-1-28 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Griniveien 12-16
Organisasjonsnr:	994834010
Seksjonseier:	Reymert (bo), Elisif Wiweke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Griniveien 16, 0756 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	12
Bnr.	256

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7851324.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger garasje i egen parkeringskjeller med de fleste boligseksjonene. Garasjen er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537081324
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	2 780 715,00
Innfrielsesdato:	30.05.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 953,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 953,00	

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:	280,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 107,-
Annen formue:	12 123,-
Gjeld:	100 085,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537081324
Restsaldo:	99 209,55
Kapitalkostnader:	836,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 209,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

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/Thina Elisabeth Ytterhorn, e-post: grinivn12-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for Sameiet Griniveien 12-16

(Vedtatt 28. oktober 2009, endret på sameiermøtet 26.04.2010, 11.04.2013, 15.04.2016, 5.04.2017 og 22.09.2020

1. Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Griniveien 12-16. Sameiet er opprettet ved tinglyst oppdelingsbegjæring.

2 Eiendommen
Bebyggelsen og tomten gnr 12 bnr 256 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring tinglyst den 9. oktober 2009. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie. Det skal opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 *Generelt*
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål, og dessuten rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det gis en midlertidig eksklusiv bruksrett av hellebelagte Uteplasser på bakkeplan mot trikken til Sameierne på bakkeplan. Dette gjelder også utvidet areal på hellebredder, ca. 1 meter(se punkt 5.1).

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Parkeringsplasser og boder i garasjeplan er tilleggsdeler til seksjoner og inngår ikke i fellesarealene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom en beboer ønsker el-bil ladepunkt ved sin p-plass. skal den enkelte for egen regning og risiko koble på egen strømmåler og strekke kabel fra hovedtavle og frem til sin p-plass. Strøm kabelen skal legges i sameiets dedikerte kabelbro. Det er ikke anledning til å etablere ladepunkt på annen måte. Unntatt er de som allerede pr. 5. april 2017 har etablert eget el-bil ladepunkt.

4.2 Husordensregler
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter,

5.1
Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameierne på bakkeplan mot trikken har vedlikeholdsplikt av Uteplassene der de har midlertidig eksklusiv bruksrett (se punkt 4.1). Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

5.2
Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for

bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal
betale forskuddsvis pr. måned. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6.1
Dersom en seksjonseier/leier iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseierileier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 213 flertall.

7 Ansvaret utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett
De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiermøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 *Berammelse og innkalling*
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhåndvarsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skai treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker

behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

i9.2 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.
9.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) orienteres om budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiermøtet, se pkt. 10.2.

10 Styret
10.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styremedlemmer og varamenn må fortrinnsvis bo i SAMEIET og hver blokk bør stille med en representant.

10.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når alle 3 styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere,

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. **11 Mindretallsvern**
Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierer bekostning, jf. eierseksjonslovens § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skai ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.
Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, sa langt de passer.

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GRINIVEIEN 12 - 16
(Oppdatert 7. mai 2021)

GENERELT

1. Disse husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk”. De inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift, og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø og ivareta sameiets verdier.
Husordensreglene gjelder for alle Sameiere, husstansmedlemmer eller andre som benytter Sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere, heretter kalt **beboere.**

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene også overholdes av alle besøkende.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet av styret.

4. Alle **beboere** i Sameiet er å anse som medlemmer av ”plukk opp” – klubben. Vårt nærmiljø nyter godt av at alle gjør en innsats for et rent boområde.

LEILIGHETENE

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og ikke være til sjenanse for naboene. Mellom kl.23.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn. Høy musikk og bruk av vaskemaskiner og oppvaskemaskiner bør unngås i samme periode. Ved arrangement av fester bør naboer informeres.

6. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen, hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet.

7. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene bør tøyet henges slik at det er minst mulig synlig og ikke ut av vinduene. Gulvmatter må ikke ristes over

balkongrekkverk. Tørkestativ og lignende fjernes straks etter bruk. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive balkonger ryddige og ordentlige.

8. Grilling på terrassen/balkongen er tillatt kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det må skje uten sjenanse for naboer.

9. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen for vanning av blomster eller spyling av gulvet, er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

10. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

11. Det tillates kun å sette opp markiser og utvendige persienner som er bestemt av Sameiet, dette p.g.a. ønske om felles fasader.

12. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, slik som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet.

13. Det er forbudt å montere parabolantenne eller annen form for antenne på bygningen/balkongen/terrassene.
Det er ikke tillatt å benytte utstyr til telefon/bredbånd som ikke er godkjent av GET. Det samme gjelder for utstyr som vil bli benyttet til even. TELENOR opplegg.

14. Beboer plikter å påse at brannvarsler og brannslangen under kjøkkenbenken i egen leilighet er i orden.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

15. Inngangsdørene skal alltid holdes låst. **Beboere** som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel. Ukjente må møtes ved inngangsdøren på gatenivå.

16. I korridorer og rømningsveier er det ikke tillatt å hensette noen gjenstander.

17. Utsmykking av trappeganger i form av private bilder og gjenstander plassert på gulvet, skal ikke gjøres uten godkjenning av samtlige **beboere** i oppgangen. Oppgangene skal være ryddige og preget av kvalitet.

18. Sykler skal settes på plasser avsatt til sykler.

19. Skilt til postkasse og ringeapparatet nede, skal være ensartet i sameiet. Fremleier er ansvarlig for at nye leieboere får nye skilt snarest mulig.

20. Sigarettsneiper**,** ølkorker og annet avfall må ikke kastes over rekkverk fra balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer.

21. Det er ikke lov å mate fugler fra balkongene eller kaste mat ned på bakken. Dette p.g.a. fugleskitt og rotter.

22. Oppgangene vaskes en gang pr. uke.

23. Vaktmesteren må ha tilgang til plenen foran 1. etasje. Møbler, leker osv skal flyttes inn på eget hellelagt område når de ikke brukes.

24. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilgrising er ikke tillatt på Sameiets fellesarealer.

25. Fellesrom kan ikke forandres bygningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

26. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet som lek, ballspill eller lignende.

KJELLERGANGER OG BODER

27. Det er ikke tillatt å koble seg inn på Sameiets elektriske fellesanlegg

28. Det er forbudt å frikoble dørpumper til branndører i garasje/kjeller**.** Branndører skal ikke forlates i åpen stilling.

29. Ski, spark og kjelker skal settes i egen sportsbod.

30. Barnevogner kan parkeres i kjellergang på anvist plass.

31. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer, kjemikalier eller propan i kjellerbodene eller garasjeanlegget.

SØPPEL

32. Søppel skal kastes i Sameiets containere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen

forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne, eller utenfor inngangsdørene. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen.Større pappesker/emballasje er den enkelte **beboer** ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Sameiet kan få bøter dersom søppel kastet feil.

DYREHOLD

33. Dyrehold er tillatt. Det er kun tillatt med en hund eller en katt per leilighet. Dyret kan forlanges fjernet, dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd og luftes utenfor sameiets arealer.
Reptiler er ikke tillatt.

EIERSKIFTE/ UTLEIE

34. Eieren som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger Sameiets vedtekter og husordensregler.

Forslagspostkasse

35. Styret har satt opp postkasse i hovedinngangen i nr. 14, hvor beboere kan komme med gode forslag, som styret vil vurdere. Vi må alle hjelpe til så vi får et godt bomiljø.

MELDEPLIKT

36. **Beboere** plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

Styret 1. mars 2011

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7001
SAMEIET GRINIVEIEN 12-16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRINIVEIEN 12-16

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Røa, Samfunnshusvest, «rom 3 Voksen». .

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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRINIVEIEN 12-16

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

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 7001 Styrets årsbereting og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Roller og kandidater

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

- Randi Rosenqvist
- Tor Wilhelm Fredriksen

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

- Inger Stillesby
- Inger-Lise Thronsen
- Kristin Holtedahl

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

- Lars Keim
- Odd Einar Røang

Vedlegg

1. IMG_2120.jpg

Styrets Årsberetning (2024 – 2025) - Sameiet Griniveien 12-16

1. Innledning Styret i Sameiet Griniveien 12-16 legger frem denne årsberetningen for å oppsummere aktiviteter, vedtak og økonomiske vurderinger for perioden 2024 - 2025.

2. Styrets sammensetning Styret har i perioden bestått av:

- Thina E. Ytterhorn (styrets leder)
- Randi Rosenqvist (styremedlem)
- Tor Wilhelm Fredriksen (styremedlem)
- Følgende har fungert som varamedlemmer;
    - Inger Stillesby
    - Kristin Holtedahl
    - Inger-Lise Thronsen

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Styremøtene har vært avholdt etter behov, og protokoller har blitt distribuert.

Det har ikke vært nødvendig å påkalle varamedlemmer i det siste året.

3. Hovedsaker behandlet i styret

3.1. Vedlikehold og oppgraderinger

- Det var en del problemer med Garasjeporten i begynnelsen av året. Styret besluttet å avslutte avtalen med Nassau Norport. Ny leverandør av vedlikehold og service er GARDA.
- Heisvedlikehold: Styret har besluttet å avslutte samarbeidet med KONE grunnet kraftig pris økning. Ny avtale om vedlikehold er inngått med Heiskompaniet. Den trer i kraft fra 1. juli 2025. Som en del av ny avtale monteres også nytt alarm-system som opereres av AVARN Security.
- Vaktmesterordningen: Styret har i samarbeid med Einar Røang etablert tettere kommunikasjon med leverandør av vaktmester tjenester for å forbedre tjenesten.
- Styret har behandlet spørsmålet om det er mulig å innstallere kraftigere alarmer ved brann i sameiet. Styret har vært i kontakt med ulke leverandører av slike alarmer. Eksisterende annlegg er i henhold til markedsstandard. Styret har stort fokus på brannsikkerhet og beboere som er klar over at de har spesielle behov, oppfordres til å følge opp med tilpassede tiltak. Norsk Brannvern gjør årlige inspeksjoner i sameiet og styret følger opp evt. anbefalinger fra neste tilsyn.

3.2. Sameiets økonomi

- Sameiets økonomi er god.

- Styret har vedtatt en justering av felleskostnader for å kompensere for økte kommunale avgifter og generell prisstigning. Justeringen tilsvarer konsumprisindeks + 1 %.
- Det er ikke planlagt noen store investeringer i 2025. For 2026 forutser styret at sameiet kan komme til å måtte gjøre noen tiltak etter at utvidelsen av Griniveien er ferdigstilt.
- Det gjøres oppmerksom på at OBOS har innført en digital løsning for tilbakebetaling av utlegg foretatt av beboere. Styret informerer om at eventuelle krav må legges inn på www.utlegg.obos.no for behandling og godkjenning.

3.3. Møter og samarbeid med OBOS

- Samarbeidet med OBOS fungerer godt.
- Styreleder har hatt møte med OBOS-representant Jan Dokken.

3.4. Kriseberedskap

- Basert på nye retningslinjer for kriseberedskap fra myndighetene har styret gjort en vurdering av om eventuelle tiltak i regi av sameiet. Så langt anser styret at det ikke er praktisk gjennomførbart eller hensiktsmessig med felles beredskapstiltak i sameiet. Men alle beboere oppfordres til å følge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps retningslinjer for egenberedskap.

3.5. Utbygging på nabotomt

- Sameiet mottok en forespørsel fra utbygger av Griniveien 18 om midlertidig bruk av sameiets tomt til overskuddsmasse. Etter forhandlinger om eventuell kompensasjon, valgte utbygger å finne en alternativ løsning.

3.6. Sosiale tiltak

- Det ble arrangert en tradisjonell julefeiring i sameiet, hvor sameiet dekket kostnaden for juletre og sammenkomst.

4. Avtaler og administrasjon

- Styret har arbeidet med en oversikt over inngåtte avtaler og fortsetter overgangen til en digital plattform for dokumentasjon.
- Beboerliste og kommunikasjonsrutiner følges opp.

5. Oppsummering og veien videre

Styret mener året har vært preget av god drift og konstruktive løsninger på utfordringer. Hovedfokus videre vil være på økonomisk forsvarlighet, oppfølging av vedlikehold, og styrket digital administrasjon av sameiets dokumenter.

Vi takker beboerne for et godt samarbeid gjennom året!

Oslo, 22.05.2025

Thina E. Ytterhorn (Styrets leder)
Randi Rosenqvist (Styremedlem)
Tor Wilhelm Fredriksen (Styremedlem)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeider som ikke er igangsatt under drift og vedlikehold. Det er noe høyere kostnader under andre driftskostnader, vaktmestertjenester for i dem inkluderes også grønt stell.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 572 310 og den er veldig god for et ordinært driftsår.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Griniveien 12-16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Griniveien 12-16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: U4BUN-D1RP3-S66L6-R19N5-ZRM1U-XJ07M

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 27. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U4BUN-D1RP3-S66L6-R19N5-ZRM1U-XJ07M

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-27 20:53:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U4BUN-D1RP3-S66L6-R19N5-ZRM1U-XJ07M

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

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

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

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

SAMEIET GRINIVEIEN 12-16
ORG.NR. 994 834 010, KUNDENR. 7001

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 601 832	1 601 832	1 602 000	1 666 000
Andre inntekter		0	186 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 601 832**	**1 787 832**	**1 602 000**	**1 666 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-7 050	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 653	-6 214	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 895	-86 443	-91 628	-96 000
Konsulenthonorar	6	-6 086	-13 989	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-239 951	-362 558	-415 535	-422 000
Forsikringer		-104 249	-89 973	-102 000	-122 000
Kommunale avgifter	8	-312 238	-267 349	-294 800	-326 000
Energi/fyring		-37 858	-46 633	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 619	-201 588	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	9	-295 375	-179 610	-174 300	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 335 382**	**-1 322 817**	**-1 382 813**	**1 458 460**
DRIFTSRESULTAT		**266 450**	**465 015**	**219 187**	**207 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 152	10 480	0	0
Finanskostnader	11	-209 176	-181 442	-202 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-194 024**	**-170 962**	**-202 000**	**-204 000**
ÅRSRESULTAT		**72 425**	**294 052**	**17 187**	**3 540**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		72 425	294 052		

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

SAMEIET GRINIVEIEN 12-16
ORG.NR. 994 834 010, KUNDENR. 7001

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	157
Forskuddsbetalte kostnader		32 633	76 357
Driftskonto OBOS-banken		252 025	20 649
Sparekonto OBOS-banken		303 912	539 585
SUM OMLØPSMIDLER		**588 639**	**636 748**
SUM EIENDELER		**588 639**	**636 748**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 321 089	-2 393 515
SUM EGENKAPITAL		**-2 321 089**	**-2 393 515**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 893 400	2 975 023
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 893 400**	**2 975 023**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 385	4 216
Leverandørgjeld		10 822	22 731
Påløpte renter		1 122	17 906
Påløpte avdrag		0	6 939
Annen kortsiktig gjeld		0	3 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 329**	**55 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**588 639**	**636 748**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025
Styret i Sameiet Griniveien 12-16

Thina Elisabeth Ytterhorn Randi Rosenqvist Tor Wilhelm Fredriksen

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 601 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 601 832**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 653.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 086
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 086**

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 089
Drift/vedlikehold VVS	-6 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 530
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 049
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 979
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-239 951**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-158 459
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-312 238**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Annet driftsmateriale	-1 875
Vaktmestertjenester	-183 590
Vakthold	-2 367
Renhold ved firmaer	-88 128
Andre fremmede tjenester	-6 466
Trykksaker	-2 166
Andre kontorkostnader	-338
Porto	-1 750
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-1 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-295 375**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 223
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-71
SUM FINANSINNTEKTER	**15 152**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-209 084
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	**-209 176**

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

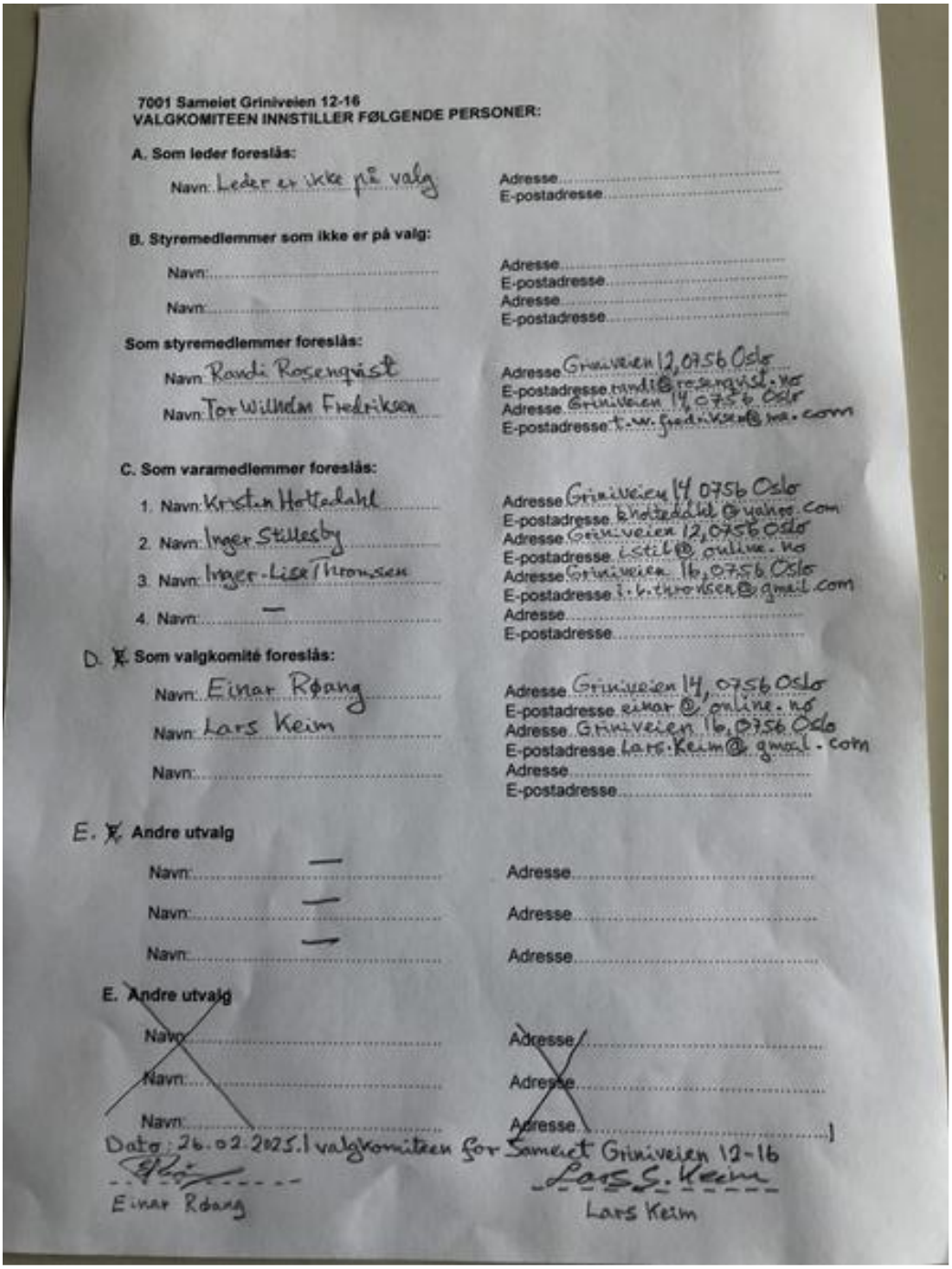
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-3 078 776	
Nedbetalt tidligere	103 753	
Nedbetalt i år	81 623	
		-2 893 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 893 400**

Transaksjon 09222115557547436711 Signert TEY, RR, TWF

Vedlegg 2 til sak 7. Valg av tillitsvalgte



7001 Sameiet Griniveien 12-16
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:
Navn: Leder er ikke på valg
Adresse
E-postadresse

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn:
Adresse
E-postadresse
Navn:
Adresse
E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:
Navn: Randi Rosenqvist
Adresse Griniveien 12, 0756 Oslo
E-postadresse randi@rosenqvist.no
Navn: Tor Wilhelm Fredriksen
Adresse Griniveien 14, 0756 Oslo
E-postadresse t.w.fredriksen@me.com

C. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Kristin Hotteldahl
Adresse Griniveien 14 0756 Oslo
E-postadresse khotteldahl@yahoo.com
2. Navn: Inger Stillesby
Adresse Griniveien 12, 0756 Oslo
E-postadresse i-stil@online.no
3. Navn: Inger-Lise Thomsen
Adresse Griniveien 16, 0756 Oslo
E-postadresse i.l.thomsen@gmail.com
4. Navn: —
Adresse
E-postadresse

D. X Som valgkomité foreslås:
Navn: Einar Røang
Adresse Griniveien 14, 0756 Oslo
E-postadresse einar@online.no
Navn: Lars Keim
Adresse Griniveien 16, 0756 Oslo
E-postadresse Lars.Keim@gmail.com
Navn:
Adresse
E-postadresse

E. X Andre utvalg
Navn: —
Adresse
Navn: —
Adresse
Navn: —
Adresse

E. Andre utvalg
Navn:
Adresse
Navn:
Adresse
Navn:
Adresse

Dato: 26.02.2025 i valgkomiteen for Sameiet Griniveien 12-16
Einar Røang
Lars S. Keim
Lars Keim

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7001 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRINIVEIEN 12-16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Griniveien 12-16

Møtedato: 5.6.2025.
Møtetidspunkt: 1800.
Møtested: i Samfunnshus Vest, Tore Hals Mejdells vei 8, 0751 OSLO.

Til stede: 13 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Thina Ytterhorn.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Odd Einar Røang foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.
   Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

Det er ingen innkomne forslag.

BESKYTTET

Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Randi Rosenqvist foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, ble Tor Wilhelm Fredriksen foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B Som varamedlem for 1 år, ble Inger Stillesby foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Holtedahl foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger-Lise Thronsen foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Lars Sverre Keim og Odd Einar Røang foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

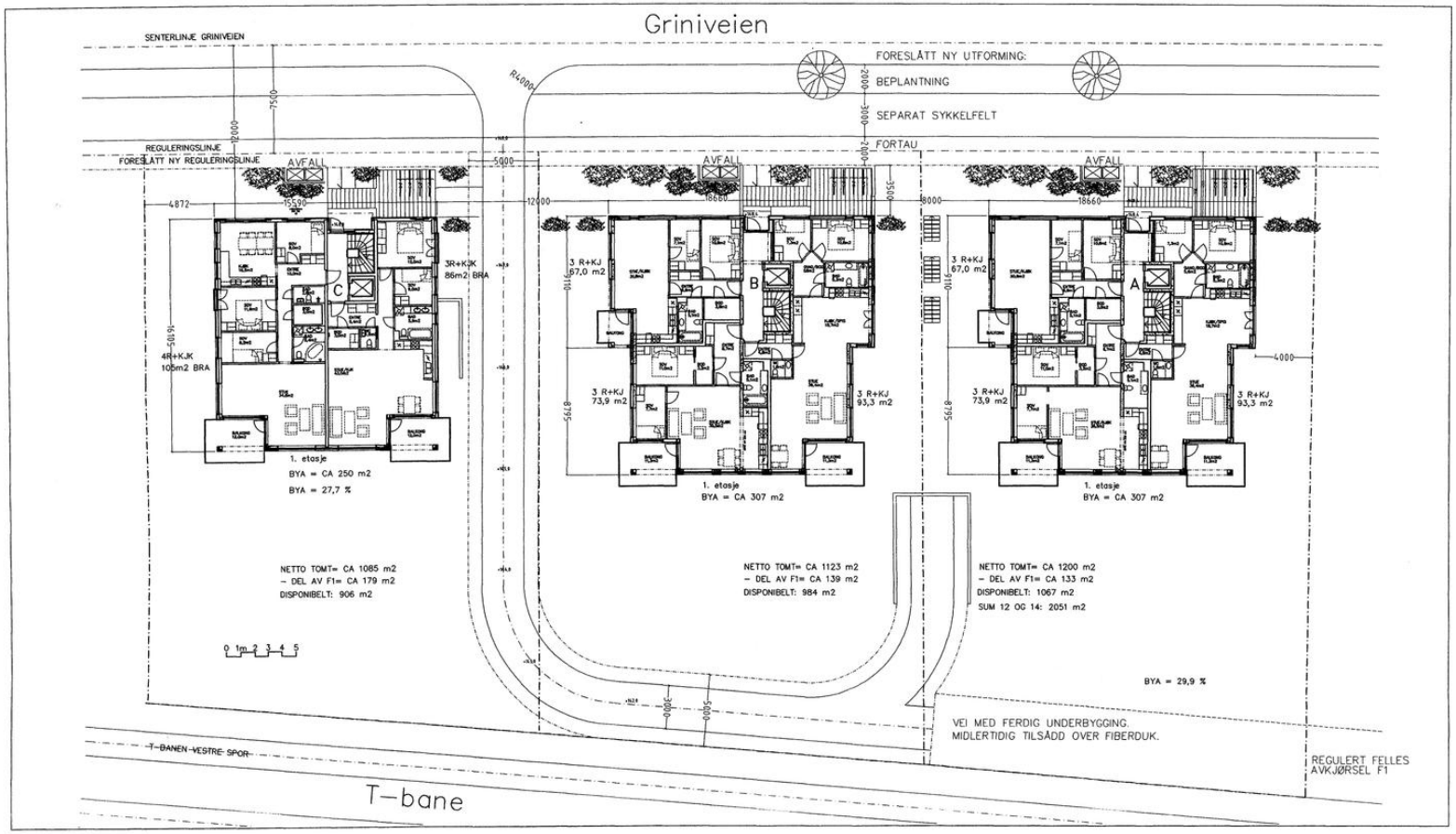
Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Odd Einar Røang /s/

BESKYTTET



TILTAKSHAVER
Røa Panorama AS

VEDLEGG E-2

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
26.08.08	md	Søknad om endring av tillatelse	D
12.12.07	md	Revidert søknad om avkjøring	C
15.06.07	md	Rev.søknad om rammetillatelse	B
23.05.06	md	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	A

PROSJEKTNR.
0514 ved.

PROSJEKT
Griniveien 12, 14 og 16
Gnr. 12/Bnr. 256, 261 og 320.

TEKST
PLAN 1. ETASJE
Hus A, B OG C

DATO 19.01.06 | MÅLESTOKK 1:200

TEGNINGSNR. A–B200–2.01 | INDEX D

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 05112010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607075-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINIVEIEN 12 - 16	Eiendom:	12/256/0/0
Tiltakshaver:	Røa Terrasse AS c/o FPC AS	Adresse:	Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO
Søker:	AF Skandinavia AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRINIVEIEN 12 - 16

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

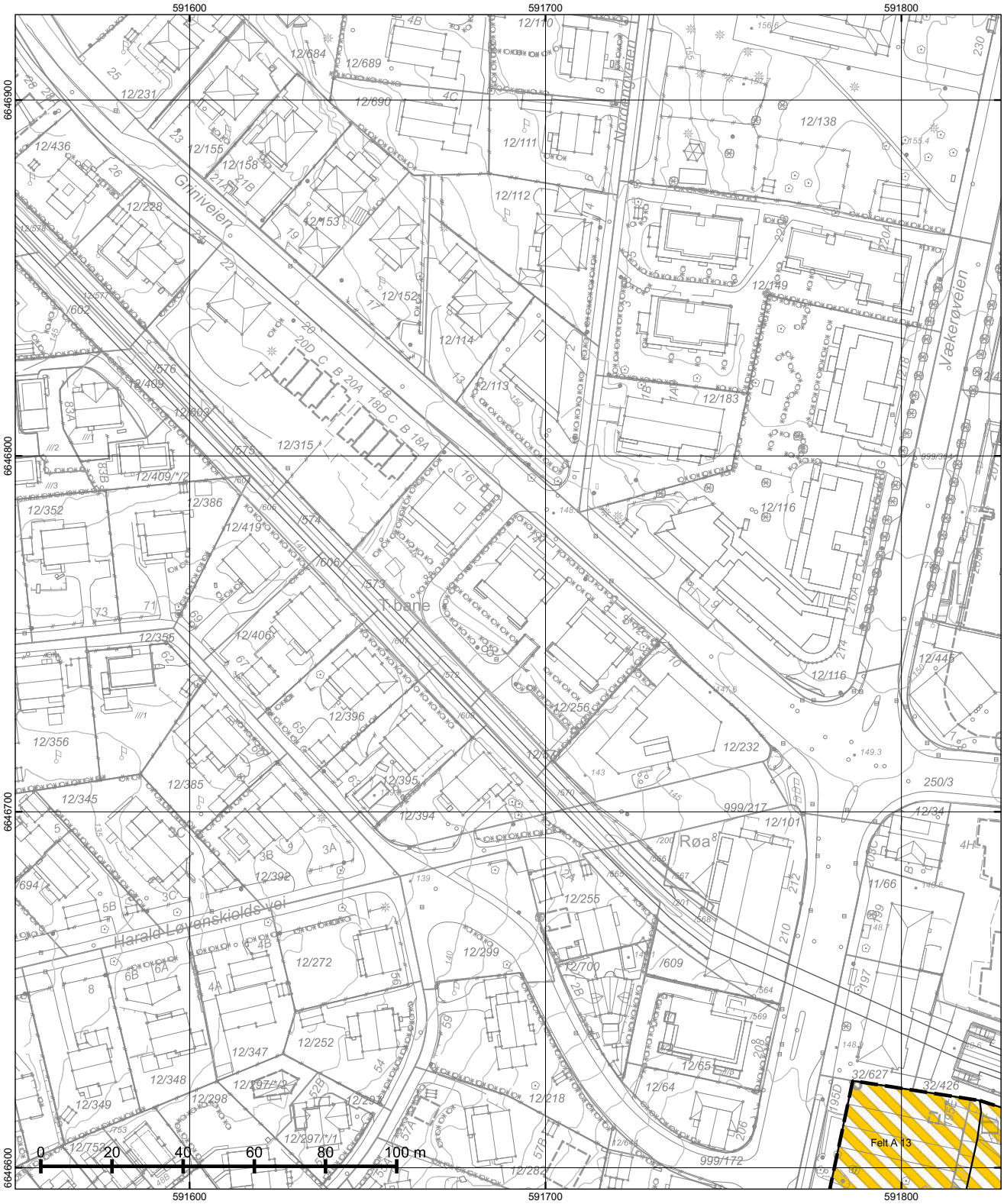
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Edina Midzic - Enhetsleder

Kopi til:
Røa Terrasse AS c/o FPC AS, Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

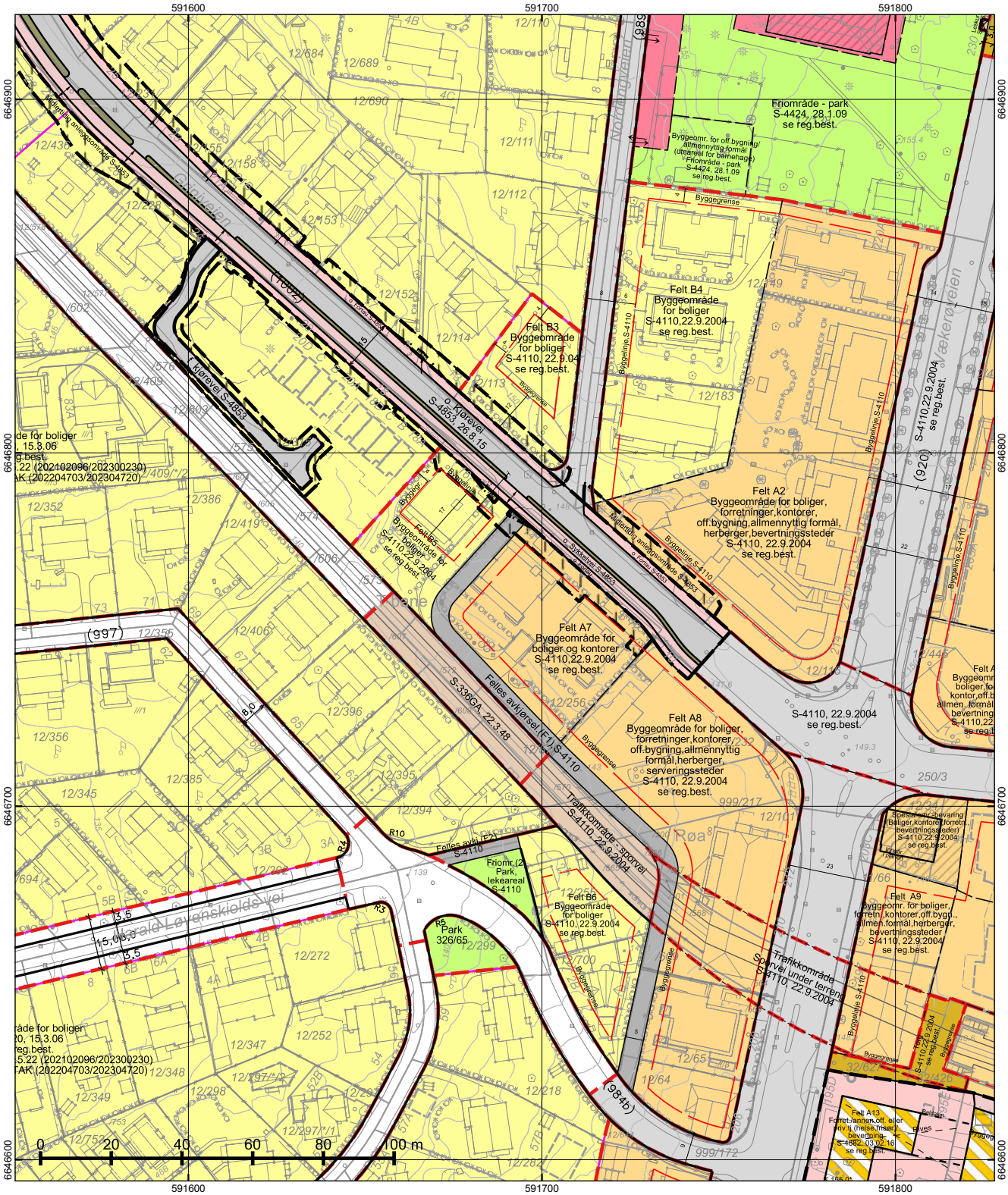
Reguleringskart

– 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: 154699/ 86528819
Deres ref.:
Adresse: Griniveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 12/256

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: 18.03.2026
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.

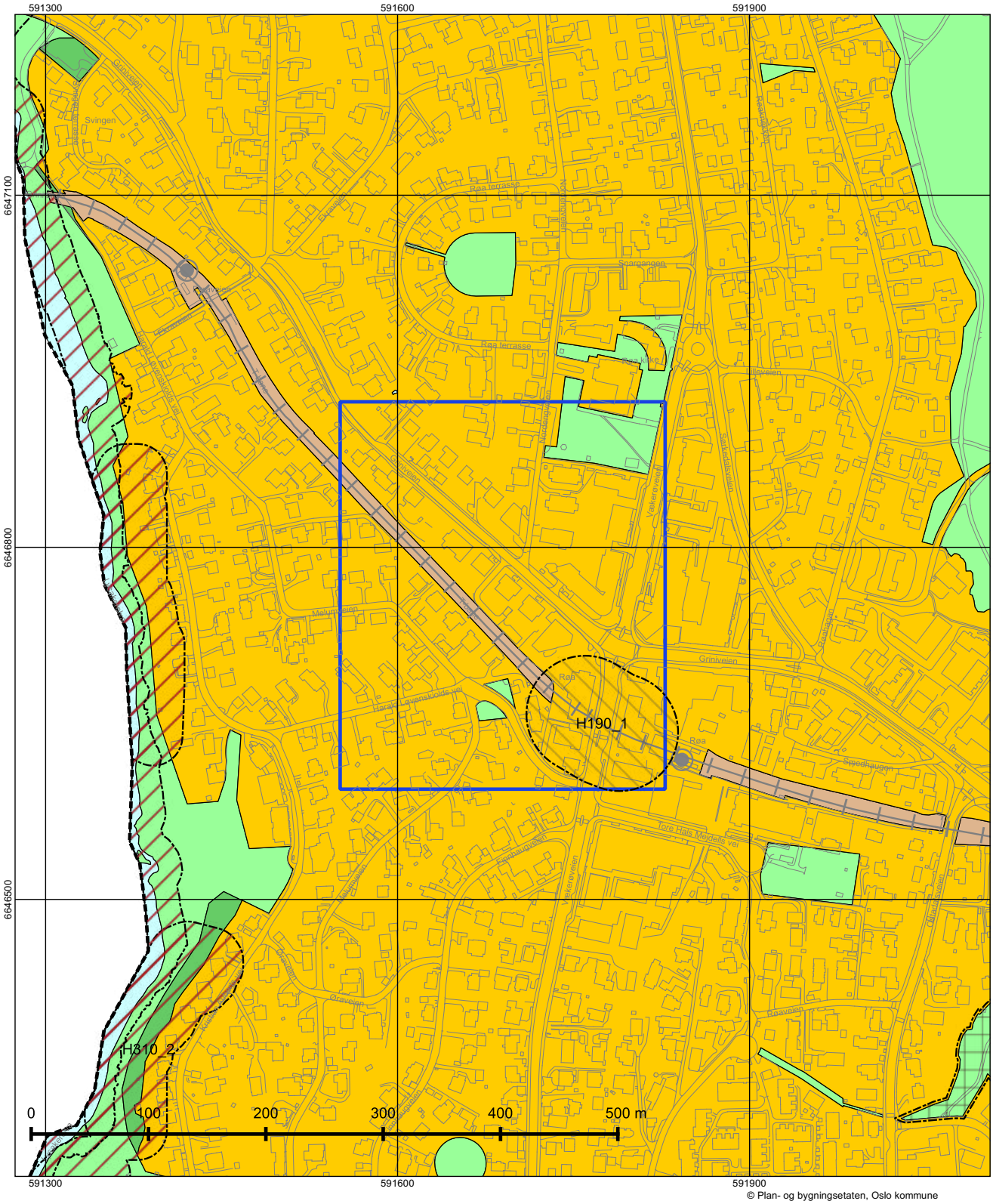
PlottID/Best.nr: 154699/ 86528819
Deres ref.:
Adresse: Griniveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 12/256

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: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154699/86528819
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605969
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM
Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.
Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.
Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder for:
Boliger; *felt B1 - B12.*
Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*
Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*
Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*
Offentlig bygning (kirke); *felt O*
Garasjeanlegg under dekke.
Offentlige trafikkområder:
Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.
Gang- og sykkelvei, gangvei, torg
Sporvei, sporvei under terreng
Friområder (park, lekeareal)
Spesialområder bevaring: (bolig) *S3,* (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*
Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.
Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.
Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås.
Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.
Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.
Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.
Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m^2 og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.
Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.
Utendørs lagring tillates ikke.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.
Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomster

Atkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:
Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.
Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.
Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).
Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.
Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %
Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.
Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %
Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.
Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:
Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m^2 bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.

§ 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder

Felt A2:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A5:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.
Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.
Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.
Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m^2 bruksareal.

Felt A6:
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.
Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m^2 bruksareal.

Felt A8:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A9:
Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.
Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m^2 bruksareal.

Felt A11:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:
Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).
Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.
Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.
Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m2 bruksareal.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.
Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.
Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.
Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m^2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)
I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.
Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tilliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke
Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tilliggende boligregulering
For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei
Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til *"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser.
Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.
Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.
Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei
På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.
Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.
Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jamfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet leke areal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m^2). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:
Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder*", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.
Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.
Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.
Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.
Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.
Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.
Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.
Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

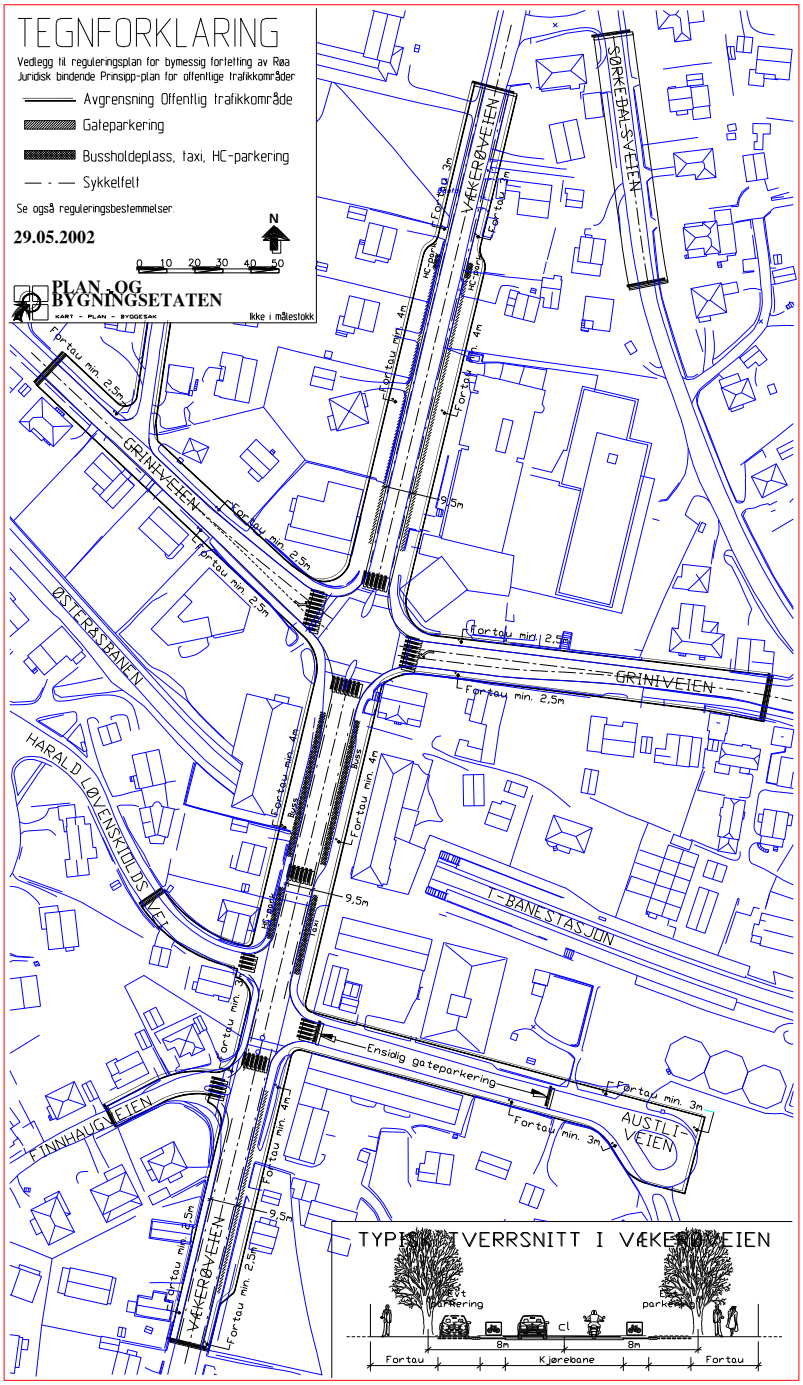
Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.
Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:
Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:
Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:
Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.


TEGNFORKLARING
Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder
Avgrensning Offentlig trafikkområde
Gateparkering
Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
Sykkelfelt
Se også reguleringsbestemmelser.
29.05.2002
N
0 10 20 30 40 50
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK
Ikke i målestokk
SØRKEDALSVEIEN
VÅKERØVEIEN
GRINIVEIEN
ØSTERÅSBANEN
HARALD LØVENSKIOLDS VEI
T-BANESTASJON
FINNHAUGVEIEN
AUSTLI-VEIEN
Fortau min. 2,5m
Fortau min. 3m
Fortau min. 4m
Ensidig gateparkering
9,5m
TYPISK TVERRSNITT I VÅKERØVEIEN
Gatepark
parkering
cl
8m
8m
Fortau
Kjørebane
Fortau

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
GRINIVEIEN 16

Dato: 18.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528819
9066935

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 256

Vi viser til bestilling av 20260318 for GRINIVEIEN 16.

GNR. 12 BNR. 256

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1937.

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

3594 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

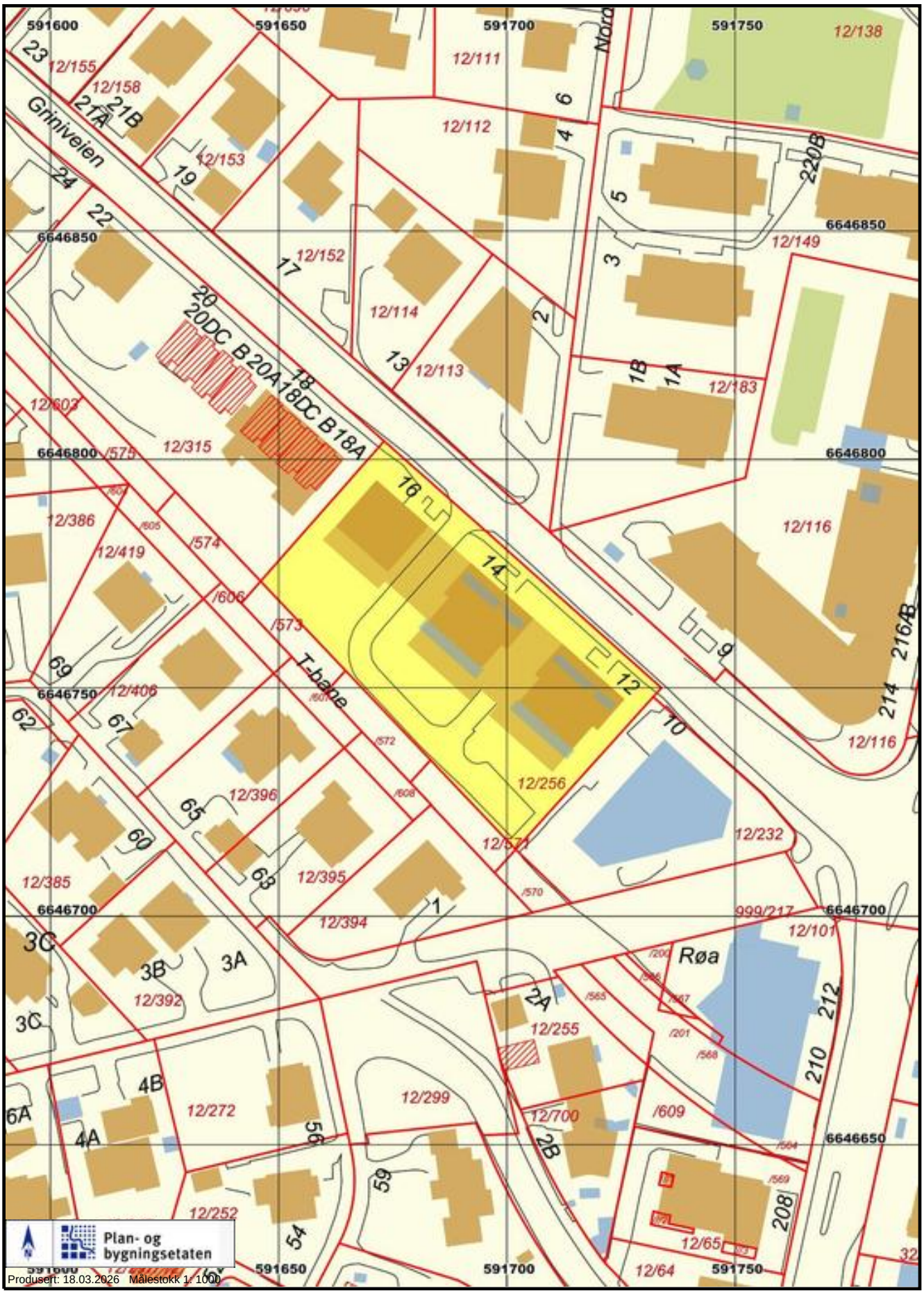
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


591600
591650
591700
591750
6646850
6646800
6646750
6646700
6646650
Granliveien
T-bane
Røa
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4853

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Griniveien, fra Røa sentrum til bygrensen, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, sykkelvei, annen veigrunn - grøntareal, grønnstruktur - turvei, friområde, og hensynsoner sikringssone - frisikt.

Vedtaksdato: 26.08.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200601973
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200601973

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRINIVEIEN FRA RØA SENTRUM TIL BYGRENSEN

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. BIS-200601973 og datert 22.04.2008, revidert 23.10.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, sykkelveg, annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur – turveg, friområde
- Hensynssoner – H-140 sikringssone – frisikt
- Juridiske flater, linjer og punkter – midlertidig anleggsområde

§ 3 Utforming

Sykkelveg og fortau skal ha nedsenket kantstein ved alle kryss. Veianlegget inkludert murer, skjæringer/ fyllinger og støyskjerming, skal fremstå med et tiltalende uttrykk tilpasset omgivelsene.

§ 4 Hensynssoner - H-140 sikringssone - frisikt

I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsoner) skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 5 Kjøreveg, felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 12, bnr. 228, 315, 324 og 373. Fellesområdet utskilles som eget gnr/bnr og skal være varig knyttet til de eiendommer som arealene skal være felles for.

§ 6 Terreng og beplantning

Innenfor område med vegfylling eller vegskråning, markert på tegning benevnt X2002, datert 10.10.2007, kan oppføring av konstruksjoner eller andre innretninger samt graving eller fylling bare tillates dersom stabiliteten av vei ikke reduseres. Slike tiltak skal godkjennes av Oslo kommune v/Bymiljøetaten.

§ 7 Trafikkstøy

For alle boligeiendommer med beregnet utendørs støynivå over 65 Lden eller innendørs nivå over LA,eq,24h 35 dB skal det foretas forslag til avbøtende støytiltak med sikte på å bringe støynivået under disse grenseverdiene. Om mulig skal alle boliger sikres et egnet areal for uteopphold mot sør eller vest med støynivå under 55 Lden. Gjennomføring av tiltak skal baseres på kost-nyttevurderinger. Vurderingene skal omfatte hvilken støydempende effekt som oppnås for hver enkelt eiendom, samt kostnadsanslag for avbøtende støytiltak i forhold til kostnadene for hele tiltaket. Støytiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veganlegget tas i bruk.

§ 8 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates kjøring på gang- og sykkelvei til eiendommene på gnr/ bnr 12/ 467, 12/ 468 og 12/ 554.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

1. Midlertidig anleggsområde som vist på plankart merket BIS-200601973 og datert 22.04.2008, revidert 23.10.2014, tillates brukt til anleggsområde for gjennomføring av veganlegget.

2. Midlertidig anleggsområde skal tilbakeføres til opprinnelig reguleringsformål senest ett år etter at anlegget er gjennomført.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.08.2015, sak 239.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2015

Signy Volden, bem

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: 13-0629/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Griniveien 16 0756 OSLO
Matrikkel: Gnr 12, bnr 256, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Marthe Skabo
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502

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