

Grefsenkollveien 12C



Velkommen til

Grefsenkollveien 12C



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

Grefsen Terrassehus

Lys og attraktiv 1(2)-R selveier m/terrasse og herlig utsikt | Sovealkove | Heisadkomst | Garasjeplass | Rett ved Marka!

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	122 837,-
Omkostninger	103 150,-
Totalpris	4 175 987,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 308,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	32 kvm
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1973

Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no


INTERIOR


CALATRAVA



Kort fortalt

- Velkommen til Grefsenkollveien 12C!

- Dette er en lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med sovealkove, romslig terrasse og flott utsikt. Boligen har heis, garasje og gode fellesfasiliteter. Rolig beliggenhet nær marka med kort vei til kollektivtransport. Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Grefsen, med enkel tilgang til Nordmarka og flotte turmuligheter - en leilighet med høy trivselsfaktor.

- Attraktiv 1-roms utsiktsleilighet
- Stor terrasse på ca. 12 kvm med optimale solforhold
- Skjermet sovealkove
- Heis
- Garasjeplass
- A-konto strøm og kabel-tv inkl. i fk.
- Tilhørende kjellerbod og felles sportsbod i samme etasje
- En rekke fasiliteter i sameiet som tennisbane, trimrom, dekkhotell, sykkelparkering, festlokale m.m.
- Omkranset av idylliske grøntområder

Arealer og innhold

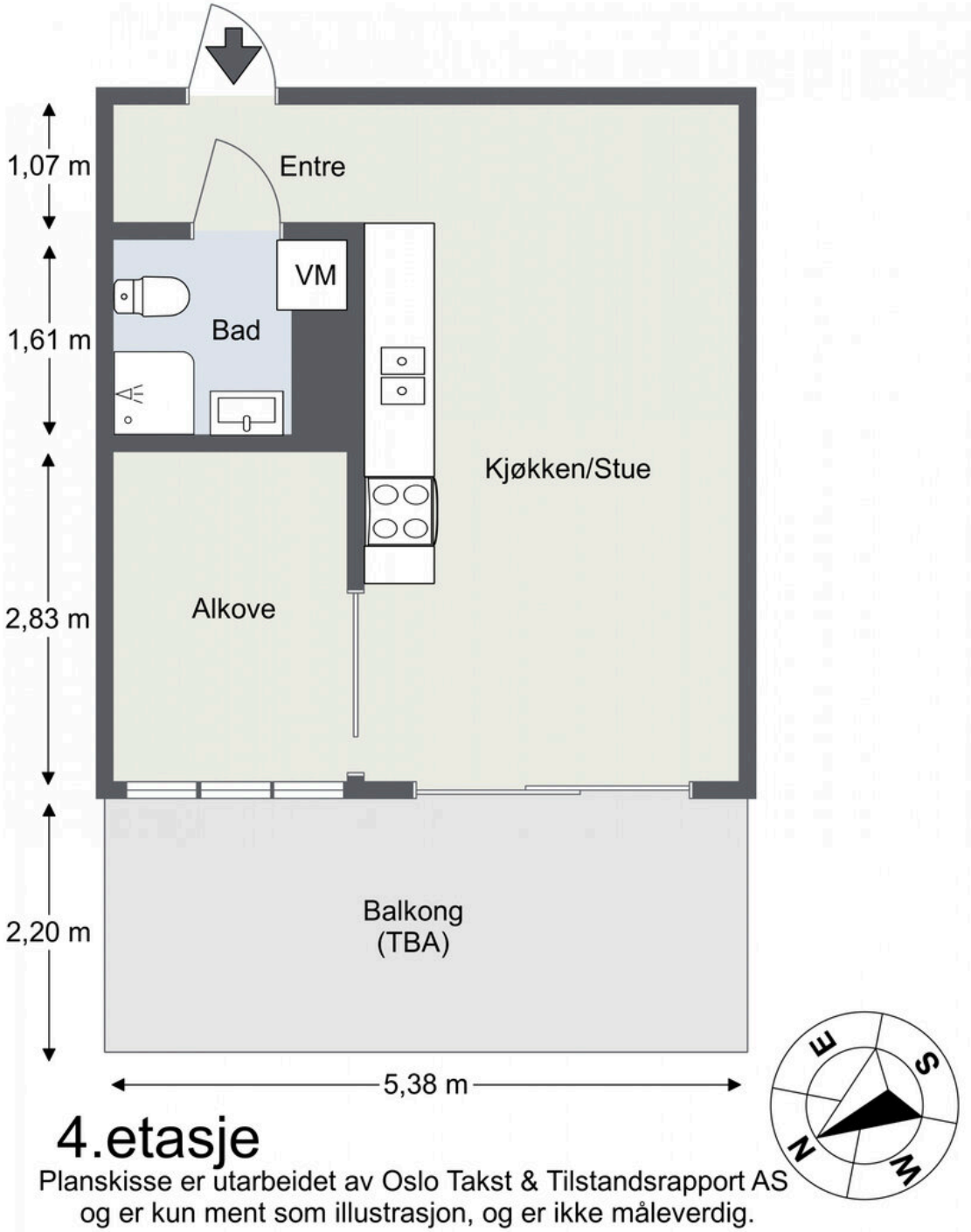
BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	32 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove/soverom.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

Grefsenkollveien 12C



4.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.






SAMSUNG




SIEMENS











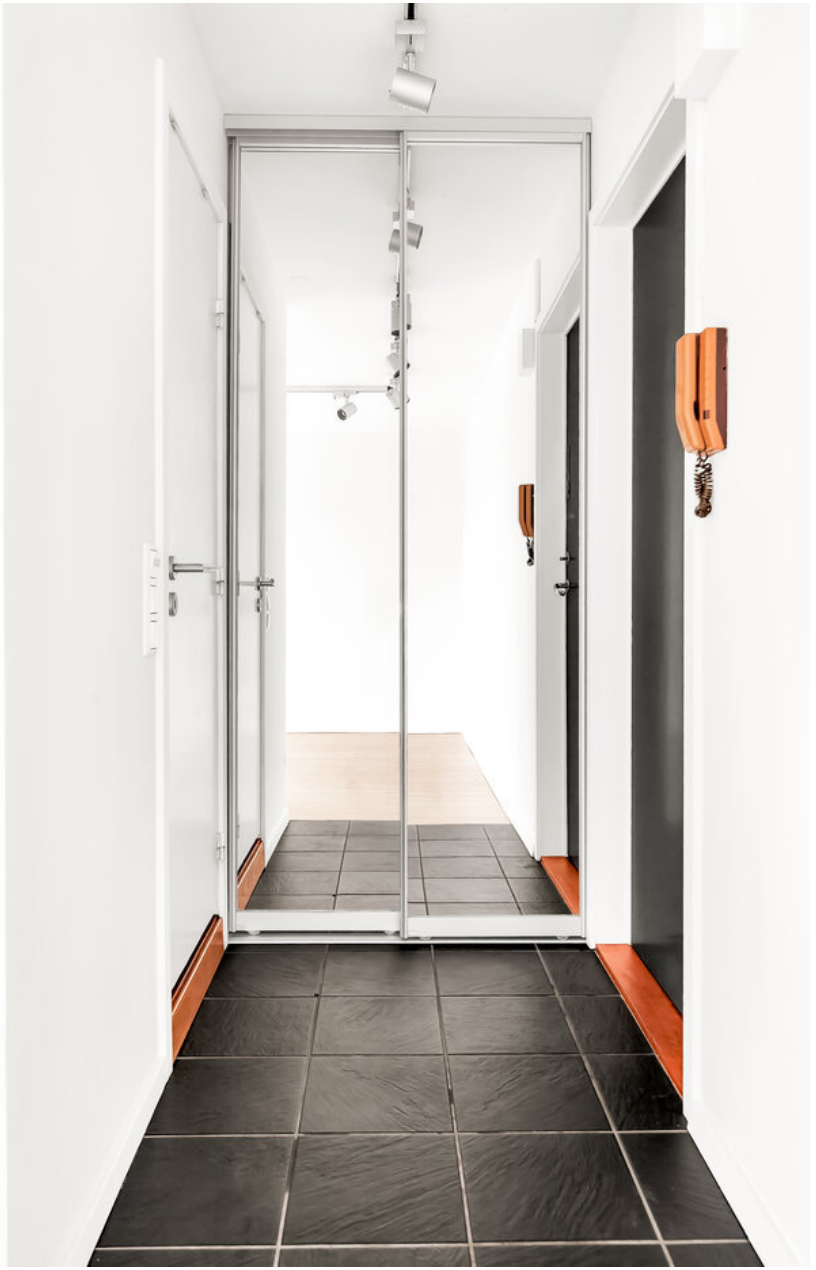






























Informasjon

Grefsenkollveien 12C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0187/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grefsenkollveien 12C, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 117, snr 226 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tom Roar Hestsveen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
122 837,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 072 837,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
101 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 175 987,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 188 687,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 32 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og alkove/soverom.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 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

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad og alkove.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter gir god plass til oppbevaring av yttertøy.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du direkte utgang til en solrik balkong på ca. 12 kvm med optimale solforhold. I sommerhalvåret fungerer balkongen som en forlengelse av stuen og gir plass til hyggelige sammenkomster med familie og venner. Her kan du enkelt skape din egen uteoase med utemøbler, beplantning og grill.

SKJERMET ALKOVE:
Fra stuen er det adgang til en skjermet alkove, adskilt med skyvedør. Alkoven har plass til seng og øvrige møbler, samt et stort vindu som gir rikelig med naturlig lys.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter, laminat benkeplate og integrert oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp, samt frittstående hvitevarer. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til fellessjakt.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne, servant med speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, og boligen har en 120-liters varmtvannstank plassert på badet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 1 kvm. Leiligheter med inngang fra 4. og 8. etasje har i tillegg felles særbod i korridoren. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Vinduer: Vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.
Balkongdør: Boligen har skyvebalkongdør i malt tre til terrassen, med 2-lags glass.
Innerdører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm. Mellom stue og alkove/soverom er det en skyvedør.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekkventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter. Sikringsskap er montert i fellesgangen.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass.

Garasjeporten er stengt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. For å åpne garasjeporten – både fra utsiden og innsiden – må kodebrikken benyttes. Det er den samme kodebrikken som du benytter på inngangsdørene i blokken.

Det er gjesteparkering forbehold gjester i sameiet. Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Mer info på sameiets hjemmeside.

Bilvaskeplass
Bilvaskeplass finnes i garasjeanleggets nordlige ende.
Bilvask må bare foregå i tiden fra kl. 07.00 – 22.00. Vannet stenges automatisk kl. 22.00.
På grunn av støyproblemer er det ikke tillatt å vaske biler (eller drive med annen støyende virksomhet i garasjeanlegget) etter kl. 22.00.
Vaskeplassen er bare for sameiets beboere.
Nøkkel til vannkranene kjøpes på styrekontoret.

Gaterparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utført 2014; fliser på gulv / div. baderoms-innredning.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2014 ; div.

spotter i tak, etc.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Kjøkken i stue - 2014.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: 2025 Elektriker utbedret diverse spotter i tak, etc.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2025 Tilstandsrapport.

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? 2025 Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen har vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Boligen har balkong på ca 12m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Integrerte 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.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 308,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 308,-

Herav:

A konto strøm 545,00

Markiser 135,00

Kabel-TV 399,00

Vedlikeholdsfond 151,00

Felleskostnader 2 078,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, kapitalkostnader, vedlikeholdsfond, kabel-tv, markiser, a-konto strøm m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 884 928,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 539 712,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV inkl. i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Grefsen Terrassehus, orgnr. 971493658

Om sameiet

Sameiet består av 360 seksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbolig. Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493658, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenkollveien 12. Gårds- og bruksnummer: 75/117. Eiendommen er på 37 086 m2. Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m2.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.
Styrets leder: Arnt Egil Andreassen

Sameiets beboere har tilgang til en rekke fasiliteter (utdrag fra sameiets hjemmeside):
- Trimrom: Trimavdelingen består av en gymsal, et apparatrom og et rom med to tredemøller. Det er lokalisert i 2. etasje over inngangspartiet mellom B og C. Adgang er kun for beboere som har betalt treningsavgift. Av praktiske årsaker vil det kun være mulig å kjøpe helårs- ellers halvårsadgang.Trimavdelingen inneholder tredemøller, spinningsykkel, elektroniske ergometersykler, romaskin, benkpress med med olympiastang og vektskiver, manualer, allsidig trekkapparat, kettlebell-rack, powertower, ryggtrener, Redcord Mini-slynger samt treningsmatter for bruk i sal.
- Sameiestua: Lokalet har plass til maks 40 personer og egner seg til f.eks. møter, kurs, selskaper o.l. Lokalene har stort kinolerret for presentasjoner og/eller visning av film. Projektor kan leies fra styrekontoret. Sameiestua benyttes også til styremøter for sameiet og generalforsamlingen.
- Utleieleilighet: Sameiet har en 2-roms leilighet som beboere kan leie. Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Leiligheten kan reserveres maksimalt 6 mnd. før ønsket leietidspunkt og kan leies for max. 5 døgn om gangen. I henhold til årsmøtevedtak av den 27. april 2022 vil det ikke være mulig å leie utleieleiligheten etter 26. august 2022 og inntil videre. Den vil da bli reservert for flyktninger fra Ukraina i regi av Oslo Kommune.
- Skøytebane: Hver vinter, når temperaturen tillater det, gjøres sameiets nesten 1000 kvm store ballplass om til skøytebane.
- Smørerom: Det er innredet et rom for smøring av ski i sameiet. Rommet er utstyrt med smørebenk og smørejern.
- Bryggeri: En gruppe beboere har gått sammen og startet bryggeklubb og mikrobryggeri for brygging av øl i sameiet. Bryggeklubben disponerer et eget lokale som er utstyrt med det meste av nødvendig utstyr for fremstilling av hjemmebrygget øl.

- Tennisbaner: Sameiet har to avlåste tennisbaner bak blokkene. Beboere i SGT (også utflyttede) og nabosameiene kan få adgang.
- Sykkelservice: Sameiet innehar en servicestasjon for sykkel av typen Bikefix Deluxe. Stasjonen har serviceoppheng for sykkel og leveres med 9 av de vanligste verktøyene for syklister i tillegg til en kraftig sykkelpumpe med trykkmåler. Her kan man henge opp sykkelen for vask og service.
- Lekeplasser: Når det tas hensyn til beplantningene, står hele uteanlegget til barnas disposisjon.
- Vaskeri: Vaskerom med vaskemaskiner, tørketromler og ruller finnes i 1. etasje ved inngangene til B/C og C/D.
- Sykkelboder: Sykler må parkeres i sykkelbodene (i underetasjen til hver blokk), i sykkelstativene eller i egen garasje.

Det er etablert intern frivillighetstjeneste, beredskapsgruppe, kulturgruppe, vinklubb m.m. Kabelanlegget gir digital-TV og bredbåndsforbindelse via fiberkabel. Sameiet har en meget informativ hjemmeside hvor man får en god oversikt over fasilitetene og informasjon om sameiet:

www.grefsenterrassehus.no
Gjennomførte arbeider i sameiet den siste tiden:
- Sameiet har gjennomført betongrehabilitering den siste tiden. Dette innebærer blant annet nytt parkeringsanlegg. I tillegg er 8 heiser og tak skiftet. Se årsberetninger i salgsoppgaven for mer informasjon.
- Det er vedtatt IN-Ordning på årsmøte i juni 2024.

Orientering om salg av baktomt:
Sett i lys av sameiets fellesgjeld ble det i sak 10 i forårets årsmøte vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale med megler, for å forberede et eventuelt salg av baktomt. Styret har vært i kontakt med flere meglere hvor rådet fra samtlige har vært å vente til markedsforholdene for salg av tomter er i bedring. Som kjent har 2023 og så langt i 2024 vært preget av usikkerhet , høy rente og lav omsetning av boliger og tomter. Det har imidlertid i løpet av 2024 vært noen interessenter og for kort tid siden kom det inn et bud på tomten. Styret har vært i dialog med aktør for å undersøke saken nøye. Det viser seg at aktør ønsker å omregulere det som i dag foreligger som regulering av tomten. Dette innebærer vesentlig usikkerhet mtp. utforming og utnyttingsgrad av bebygd areal samt hvor i tomten bebyggelsen blir liggende, tilkomstveier mm. Ved omregulering risikerer sameiet lang saksbehandlingstid og at oppgjør for salg kan ta år før det kommer til utbetaling. Styret anbefaler derfor å ikke akseptere innkomne bud, grunnet vesentlige usikkerheter som beskrevet over. Styrets innstilling Med bakgrunn i råd fra meglere vil styret videreføre prosess for å inngå avtale med en profesjonell aktør (megler) som får i oppdrag å utarbeide salgsmateriell og presentere tomten i markedet, når markedssituasjonen tilsier dette. Målet er å innhente konkrete bud på tomten uten krav om vesentlige omreguleringer, som igjen gir redusert usikkerhet om bebyggelsen, tomteutnyttelse og utbetaling ved salg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Årsmøtet vedtar å innføre ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld som beskrevet i saksfremlegget og tilhørende vedlegg. Styret sørger for å foreta de nødvendige vedtektsendringer, samt å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen tiltredes først når oppgjør for sameiets vedlikeholdsarbeider er slutført, og eventuell ytterligere økning i fellesgjeld/lån ikke er forventet.

Nye parkeringsbestemmelser:
Registrering av gjester på gjesteparkeringen vil etter hvert skje via app. Se vedlagte dokument i salgsoppgaven.

Betongrehabilitering - Utført
Med unntak av utbedring av noen reklamasjoner og mangler, er betongrehabiliteringen i all hovedsak ferdig. Det gjenstår imidlertid å avslute slutoppgjørene. Overtakelse ble avholdt 29. august 2023 for betongrehabilitering og parkanlegget, og 13. september 2023 for asfaltarbeidene. Entreprenørens slutoppgjør ble motat 2 måneder og 2 uker eter overtakelsene og eter at endelige frister ble sat fra vår side. SGTs tilsvar til slutoppgjørene ble sendt lit over 1 måned før utløpet av våre frister. Gjennomgang av og tilsvarene til slutoppgjørene avdekket stor avstand mellom SGT og PA Entreprenør om vederlagene for arbeidene. Fordi avstanden er stor, hentet styret på Millab Consults anbefaling inn en juridisk vurdering av tilsvarene før oversendelse til PA Entreprenør. Vurderingen hadde ingen bemerkninger til tilsvarene. Se årsberetning og tidligere årsberetning for mer informasjon. For mer informasjon om prosjektet: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://grefsenterrassehus.no/app/uploads/2021/07/Tilbudsinnbydelse.pdf

Vedlikehold av bygningsmassen:
I 2024 har det vært større og mindre vedlikehold av bygningsmassen i sameiet. Større kostnadsdrivende arbeider har vært terrasserehabilitering, rehabilitering av luftebalkonger, lastbalansering og fasadevask. I tillegg har styret fremholdt og fulgt opp en rekke reklamasjoner ovenfor PA entreprenør

Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper, men kjøper skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 122 837,-pr. 01.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244493
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 73 371 543,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 103 547,05
Kapitalkostnader: 713,12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208446517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 6 925 443,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Restsaldo: 19 290,93
Kapitalkostnader: 131,84

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -3 379 847. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 073 000.

Økonomi 2024:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning. Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024. Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene. Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter bør gjøre seg kjent med reglene for sameiet, og oppfordres også til å gjøre seg kjent med viktig informasjon på sameiets hjemmeside: https://grefsenterrassehus.no

Dyrehold

5. Dyrehold i sameiet
Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hundeog katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.
Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

Det er generell båndtvang på alle fellesområder både inne og ute.

Sameiets forsikring

IF SKADEFORSIKRING NUF (74564)
Polisenr. SP4828319

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 37 086 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt i forbindelse med fellesvisning.

Radonmåling

Radonmålinger anses ikke som relevant for boliger som ligger tre eller flere etasjer over bakkenivå. Denne leiligheten ligger i 4. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Grefsen i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Grefsen grenser mot Nordmarka med fine turveier inn mot Grefsenkollen og Trollvannsstua. Ca. 5 min unna (med bil) finner du idylliske Trollvann med badeplasser, brygger, bålplasser og benker. Om vinteren ligger skisporene noen minutter gange fra utgangsdøra, hvor man kan nyte den umiddelbare tilgangen til både lysløype og flotte oppkjørte løyper. Det er kort avstand til idylliske Frysja, en av Oslos flotteste badeplasser.

Det går også turvei langs Akerselven til Maridalsvannet og Nordmarka, eller ned til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter. Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon ligger også i nærområdet.

Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, samt Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Storo Storsenter et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Senteret har parkeringshus og ladestasjoner for elbiler. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Greftenkollveien som ligger ca. 240 meter fra boligen. Med bil fra Grefsenkollveien tar det ca. 6 min til Storo, 8 min til Sagene, 10 min til Ullevål, 16 min til Oslo S og 45 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker datert 01.12.1982.

Det foreligger ferdigattest for innstallering av pipe med ildsted, datert 19.11.2007.
Det foreligger ferdigattest for nye døråpninger, datert 17.09.2008.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Det er utført mindre, ikke søknadspliktige arbeider i boligen, herunder flytting av kjøkken til stue.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til tomt til boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan S-1656, vedtatt 09.10.1970. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/75/117/226:
06.05.1910 - Dokumentnr: 108 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1917 - Dokumentnr: 129 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1927 - Dokumentnr: 920453 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om grustak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1927 - Dokumentnr: 214 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1927 - Dokumentnr: 920454 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1928 - Dokumentnr: 912178 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1929 - Dokumentnr: 912238 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1968 - Dokumentnr: 17816 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1970 - Dokumentnr: 1127 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1971 - Dokumentnr: 3328 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1971 - Dokumentnr: 3950 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1971 - Dokumentnr: 12098 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1972 - Dokumentnr: 11950 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1973 - Dokumentnr: 17702 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

09.11.2018 - Dokumentnr: 1532692 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Hestsveen Kristian Aulie
Født: 09/06-1994
Rettighetshaver: Hestsveen Lars Fredrik
Født: 14/02-1990
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1973 - Dokumentnr: 3477 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 226
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/413
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 413 SEKSJONER
EIENDOMMEN SEKSJONERT FØR SEKSJONERINGSLOVEN
SEKSJONSBEGJÆRINGEN HAR IKKE OPPGITT NØYAKTIG SAMEIEBRØK
SEKSJONENE HAR IDEELLE ANDELER AV FELLESAREAL

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
Ombytte av parkeringsplasser for snr. 60 og snr. 188

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 718,- 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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Grefsenkollveien 12C

Grefsenkollveien 12C

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	11 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	19 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	21 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km

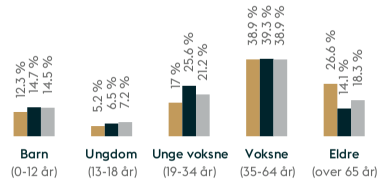
Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	4 min 0.3 km
Grefsenplatået Linje 11, 12	10 min 0.9 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.8 km
Storo Linje 4, 5	22 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.3 km

Barnehager

Grefsen Terrasse naturbarnehag... 60 barn	1 min 0.1 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	3 min 0.2 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Trikk

Sport

Grefsen terrassehus - Ballbing...	5 min
Sverre enevolds plass balløkke	8 min
EVO Årvoll	20 min
Stadion Fysio/Treningssenter	4 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 117, snr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1179 **Referansenummer:** MR5202

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etasje i et bygg fra 1973.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Boligen har balkong på ca 12m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom stue og alkove/soverom er det en skyvedør.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, speil og belysning.
-Opplegg for vaskemaskin
-Varmtvannsbereder

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ventilasjon skjer via felles sjakt med mekanisk avtrekk over tak, og tilluft via spalte under dør.
Avtrekksventil i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i fellessjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med oppgradering bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i luke taket i entre.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert på badet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i fellesgangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

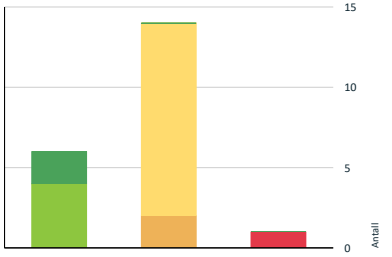
Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no.
PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

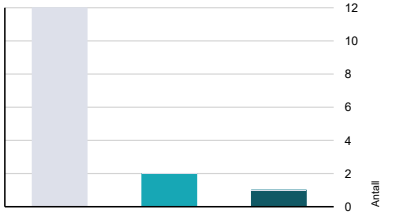
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG2 Vinduer

Boligen har vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Enkeltglassene i koblede vinduer kan ha riper, falming eller mindre skader som ikke nødvendigvis fremgår av rapporten.
Koblede vinduer har normalt mye lavere isolasjonsverdi enn moderne isolerglassvinduer, og de gir redusert energieffektivitet. Glassene er separate, og punktering forekommer ikke som ved isolerglass.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet brukslitasje. Mindre hakk og merker regnes som normalt og kommenteres ikke særskilt.
Regelmessig vedlikehold som skraping og maling er avgjørende for levetid.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 30–50 år
Normal tid før justering: 2–6 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer som dette har mye dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.Det er registrert at vinduer skraper mot karm, som gir dårligere åpne-/lukkefunksjon.
Årsak: Skjevhet i karm over tid, svelling/forskyving i karm.
Det er registrert utetthet / åpning mellom vindu og karm.
Det er registrert at låsehaspen er defekt i øvre festet på det ene vinduet slik at det ikke tetter helt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak: Enkelte vinduer bør justeres slik at de ikke klyper i karmen. Justering eller skifte av beslag, evt. karm.
Vinduer/karm bør etterjustere eller skifte eller supplere pakninger.
Konsekvens: Utetthet/åpning mellom vindu og karm på enkelte vinduer. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Trekksymptomer og varmetap. Svekket komfort og høyere energibruk.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekker i karm/nedre feste hengsel som kan forverres over tid dersom det ikke utbedres.
Tetningslistene har sprekker, noe som reduserer funksjonen.
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.
Årsak: Mekanisk skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Skifte tetningslister og utbedre hengsel/karm.
Konsekvens: Kan føre til redusert tetthet, varmetap og kald trekk.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkongdør

Boligen har skyvebalkongdør i malt tre til terrassen, med 2-lags glass.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Tetningslistene er klemt flate eller har sprekker, noe som reduserer funksjonen.
Årsak: Naturlig aldring, mekanisk slitasje eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
Tiltak: Skifte tetningslister.
Konsekvens: Kan føre til redusert tetthet, varmetap og kald trekk.

TG2 settes i lys av alder og gjenværende levetid på døra.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 12m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 1973 **Kilde:** Eier

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og kravet på byggetidspunktet.
Krav til rekkverk for balkong på byggetidpunktet var høyde 0,9m.
Dagens krav er høyde min 1.2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 14,2 m
Rekkverkshøyde/blomsterkasse i betong er målt til 0,7m.
Åpninger i rekkverk er målt til 19cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må etableres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av gulv er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser i entre, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i gulv med punktbelastning.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker.

TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

Tilstandsrapport

I stue er det er målt ca 24mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.17mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1973 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

De fleste nybygg vil i en eller annen fase av byggingen sette seg i terrenget.
Dette vil normalt medføre noe skjevheter slik som det er målt her.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 4.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom stue og alkove/soverom er det en skyvedør.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør til alkove klyper i karm og/eller terskel ved åpning og lukking slik at den er vanskelig å åpne/lukke.
Døra bør justeres eller tilpasses for fri bevegelse og for å unngå slitasje på karm, dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fungerende, men ukjent alder på våtrommet. Antatt utført før TEK97, verifisert via sluk blant annet.
Badet er senere oppgradert med varmekabler på gulv og fliser. Flislagte vegger og nyere sanitærutstyr.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, speil og belysning.
-Opplegg for vaskemaskin
-Varmtvannsbereder

Flislagt gulv med varmekabler, og med støpejernsluk.
Veggene er flislagt, taket er malt.
Ventilasjon skjer via felles sjakt med mekanisk avtrekk over tak, og tilluft via spalte under dør.

Badet fungerer idag, men det bør påregnes totalrenovering på sikt, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 250.000,- - Kr. 350.000,-

Normal evetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder.Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Ved tegn til vanninntrenging bør underlaget kontrolleres.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er lagt nye fliser på gulv i 2014, i følge eier.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

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

Det er målt fall på 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 130 cm og ca 12mm fall til sluk i dusjsone.

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak: Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker.

Badet fungerer idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel (høydeforskjell til slukrist) kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er i sluk påvist støpejernsluk fra byggeår, uten løs vannlås eller membran.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Årstall: 1973 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det er påvist feil eller mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer til vann- og avløpsrør. Det skulle vært benyttet mansjetter tilpasset både tettesjiktet (membranen) og rør-i-rør-systemet, samt på sluk.
Slike mansjetter skal sikre tett tilslutning mellom rør og tettesjikt. Fravær av dette gir risiko for lekkasje dersom det oppstår bevegelse eller lekkasje i rørsystemet.
Ved manglende mansjetter er det ikke tilstrekkelig kapillærbarriere mellom våtsone og underliggende konstruksjon.
Det anbefales å utbedre ved neste rehabilitering eller ved første tegn til fukt.
Årsak: Manglende bruk av godkjente tettemansjetter ved gjennomføringer til vannrør, avløpsrør og sluk. Feil utførelse i kombinasjon med membran og rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen synlige tegn til at konstruksjonen er skadet.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.
Installering av tett dusjkabinett anbefales alltid for å redusere risiko, frem til badet er renovert.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin
-Varmtvannsbereder

Servant/baderomsinnredning er byttet i 2014, i følge eier.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dør.

Årstall: 1973 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 55%, temperatur 25grader C og duggpunkt 11,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 10 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i fellessjakt.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Avkast er utført i flat plastkanal som har mindre dimensjon enn anbefalt for avkast, og kan gi økt trykkfall og redusert viftekapasitet.
Avkastmengde ble ikke målt på befaringen.
Kanalen er heller ikke tilkoblet avkast-sjakt, og det er usikkert hvor tilkoblingene er ført. Dette gir risiko for redusert funksjon, økt støy og mulig fukt -/luktproblematikk dersom avkast ikke føres korrekt til friluft.
Lysfunksjon på ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert kapasitet og funksjon på kjøkkenventilasjonen, samt risiko for følgeskader ved feil føring av avkast.
Det anbefales å etablere korrekt dimensjonert avkastkanal og sikre at denne føres til friluft via godkjent løsning. Ventilator bør kontrolleres og lysfunksjon utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med oppgradering bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i luke taket i entre.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til vannrør på badet.
Det skulle vært benyttet vannskap med tilhørende veggbokser for rør i rør systemet, og tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet.
Det mangler tettemuffer på varerør for vann som gjør at det kan komme vann til rom som ikke har sluk, ved en eventuell lekkasje på rør.
Årsak: Manglende montering ved installasjon.
Det høres slag i rør i veggen ved bruk av utstyr/kjøkkenbatteri som tyder på at vannrør ikke er klamret forskriftsmessig i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.
Det anbefales at det monteres tettemuffer på varerør som ikke har det, særlig ved stoppekran i entre.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med oppgradering bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Tilstandsrapport

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert at kjøkkenet ikke har separat avtrekk. Avkast skjer kun via kjøkkenventilatoren, og via avtrekk på badet. Dette innebærer at kjøkkenets ventilasjonsbehov ikke er ivaretatt i henhold til forskriftskrav.
Utilstrekkelig ventilasjon i kjøkkenet kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt fukt-/osbelastning i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende avtrekk kan gi redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Effektiviteten av ventilasjonen på kjøkkenet blir avhengig av ventilatorens bruk.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert på badet.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er innbygget bak fliser på badet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Løsningen er utført uten inspeksjons mulighet.
Tilstand, utførelse og eventuell alder/levetid kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til varmtvannsberederen for inspeksjon, service og eventuell utskifting.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, da beredrens tilstand og alder er ukjent og inspeksjon ikke er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i fellesgangen.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.
   Kun mottatt samsvarserklæring for arbeider/vedlikehold utført i 2025. Nordre Folle Elektriske AS.
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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
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?
    Nei
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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.



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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	31	1		32	12
SUM	**31**	**1**			**12**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Alkove / Soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 1m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	117		226	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 12 C

Hjemmelshaver
Hestsveen Tom Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4.etasje i et meget attraktivt og etablert boligområde på Grefsen.

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen, iht. reguleringsplan med ID S-1656, datert 09.10.1970. Tilstøtende eiendommer er regulert til byggeområde for boliger, naturområde, felles areal og allmennyttige formål (barnehage).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
238 000	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Gnr 75 - Bnr 117
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/MR5202

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hestsveen, Tom Roar	9578-5993-4-3949181	2025-09-07 06:44:03

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
7. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0187/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenkollveien 12C, 0490 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Tom Roar Hestsveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4828319
Forsikret i: If Skadeforsikring SP4828319

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Utført 2014; fliser på gulv / div. baderoms-innredning.

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

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

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2014 ; div. spotter i tak, etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Arbeid som er utført: Kjøkken i stue - 2014.

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?
Ja

Beskriv: 2025 Elektriker utbedret diverse spotter i tak, etc.

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

Eventuell kommentar: Eier har aldri bebodd leiligheten (utleid i hele eiertiden).

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

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Tilstandsrapport.

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? 2025 Tilstandsrapport.

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.

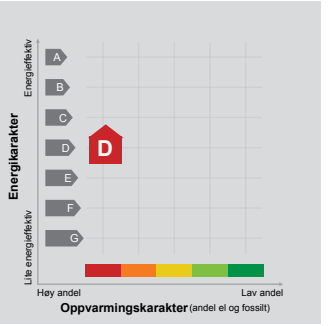
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0187/25

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 12C
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	226
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80898010
Bruksenhetsnummer	H0415
Merkenummer	Energiattest-2025-147597
Dato	22.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenkollveien 12C	80898010	H0415	226	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1973

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	6 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	114 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2015

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 333 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 333 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 333 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 333 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0187/25 . Vår ref.: 5487-1-226 Dato: 21.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Hestsveen, Tom Roar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	226
Adresse:	Grefsenkollveien 12c, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	226
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (74564)- polisenummer SP4828319.
- 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 er opprettet et vedlikeholdsfond. Innbetalingen til fondet startet 01.01.2006. Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles på styrekontoret. E-postadresse: styrekontor@grefsenterrassehus.no. Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret. En garasjeplass følger hver seksjon, leie er inkludert i fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at sameiet har brenselavregning. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember/januar. Selger og kjøper må lese av strømmen ved overtagelse. Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen til gode/skyldig beløp kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi tar forbehold om skyldig beløp for tidligere perioder. Avlesningsskjema ligger på www.grefsenterrassehus.no. Vedlikeholdsprosjekter: se vedlikeholdsplan i årsberetningen. Selskapets hjemmesider www.grefsenterrassehus.com I forbindelse med visning er det forbudt å offentliggjøre koden av hensyn til sameiets sikkerhet og for å hindre at uvedkommende slipper inn. Eiendomsmeglere som offentliggjør den hemmelige koden på visningsskilt utenfor blokken kan ilegges bot på kr 5 000,-. Dette er hjemlet i styrevedtak av 19. oktober 2006. Se innkalling til årsmøtet, hvor det fremkommer informajson om pågående/planlagte prosjekter, og låneopptak i forbindelse med dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	73 371 543,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	6 925 443,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 308,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	545,00	
Markiser	135,00	
Kabel-TV	399,00	
Vedlikeholdsfond	151,00	
Felleskostnader	2 078,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	283,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 144,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	127 361,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	103 547,05
Kapitalkostnader:	713,12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	19 290,93
Kapitalkostnader:	131,84

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 837,98,-, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 23:59 og lukker 10. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:00 , Sameiestua.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Praktisk informasjon om avvikling av møtet
Også i år planlegges årsmøtet avviklet som et hybrid årsmøte. Det vil si at det først avholdes et fysisk beboermøte, hvor sakene på agendaen kan drøftes i plenum. Man kan delta i møtet enten ved å møte opp fysisk på sameiestua, eller ved å følge møtet via videolink fra mobiltlf, nettbrett eller pc. **Lenke for å delta via link vil bli sendt ut på Vibbo i forkant av møtet.**

Etter at møtet er ferdig, starter avstemmingen. Der vil det bli mulig å stemme enten digitalt eller på papir.

• Beboermøtet avholdes på sameiestua tirsdag 3. juni kl 18.00. Møteslutt er satt til senest kl 21.30.

• Selve det digitale årsmøtet og avstemningen, starter samme kveld kl 23.59. Da kan man logge seg inn på Vibbo og avgi stemme i den enkelte sak.

• Evt. «benkeforslag» - må leveres skriftlig til møteleder, på e-post eller ark, senest innen beboermøtets slutt . Disse vil bli lagt inn i avstemningmodulen **før** avstemningen starter.

• Avstemningen avsluttes 10. juni kl. 14.00.

• For dem som av forskjellige årsaker ikke kan, eller ønsker, å stemme digitalt, vil det være mulig å avgi stemme på papir. Stemmeseddel finnes bakerst i innkallingen. Utfylt blankett leveres i brevsprekken på styrekontoret.

Styret erfarer at de aller fleste sameierne nå er godt kjent med denne møteformen og behersker den godt. Denne måten å avvikle årsmøter på, har de siste årene bidratt til en dramatisk økning i deltakelse på møtene. På det meste har nærmere 300 av 360 sameiere avlagt digital stemme. Det er nesten en femdobling av det som har vært vanlig i tradisjonelle fysiske årsmøter.

Dersom du har spørsmål eller trenger hjelp til deltakelse og gjennomføring, vennligst ta kontakt med styrekontoret.

Bakgrunnen for valget av digital løsning er at over 80% av sameierne har stemt frem dette som sin foretrukne møteform. Eierseksjonsloven åpner imidlertid for at minst to seksjonseiere med signatur fra minst 10% av de stemmeberettigede, kan kreve at møtet skal avvikles som et rent fysisk møte, uten mulighet for digital avstemning. Dersom dette skjer, vil det kun være mulig å stemme gjennom personlig oppmøte, eller ved å utstede fullmakt. Frist for å fremme slikt krav settes til tirsdag 27. mai. For å få godkjent kravet, skal det leveres inn én samlet liste med 42 signaturer. Listen skal inneholde 42 seksjonsnumre, navn på juridisk eier i blokkbokstaver, samt signatur.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør
5. Økt brannsikkerhet i sameiet
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar 2025
8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld
10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder
11. Gjesteleilighet
12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?
13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering
14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT
15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT
16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering
17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere
18. Beboerforslag - Styrehonorar
19. Beboerforslag - Parkering
20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet
21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
22. Valg av ny valgkomité
23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Styrets leder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Leif Peter Hofseth og Mia Huidtfeldt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til tidligere informasjonssaker om tvisten med PA Entrprenør som endte med at entreprenøren brakte saken inn for forliksrådet:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-9-30-tvisten-med-pa-entreprenor-as-brakt-inn-for-forliksradet-y2rhmtk(

Forliksrådet avviste behandling av saken:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-11-4-forliksradet-avviser-a-behandle-tvisten-med-pa-mzdmymqw

Etter dette har det på nytt blitt gjort forsøk på å inngå forlik. Senest nå i begynnelsen av mai har PA avvist et forslag til forlik fra sameiet. I skrivende stund har de ikke gitt noen forklaring på sin avvisning.

Vi håper at det har skjedd en utvikling i saken innen årsmøtet avvikles, og har invitert prosjektleder Millab til møtet for å gi en orientering om status, samt å svare på spørsmål fra salen.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 5

Økt brannsikkerhet i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Styret har gjennomført en branntekniskt tilstandsvurdering for å kartlegge brannsikkerheten i sameiet og identifisere forbedringsområder. Rapporten legges nå frem for årsmøtet med forslag til tiltak for å øke brannsikkerheten i sameiet.

Bygningens historikk og gjeldende krav
Bygget ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet og er oppført etter branntekniske krav som gjaldt i 1969. Dagens regelverk krever imidlertid at bygget tilfredsstiller kravene i Byggeforskrift av 1985, BF85 (se utdypende forklaring i rapporten).

I henhold til BF85 skal bygg som er oppført før 1985 *oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85.* Dersom dette ikke er mulig å gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer, blant annet på grunn av byggets utforming, plikter man å gjennomføre andre tiltak for å løse avvikene på best mulig måte.

Hadde blokkene våre blitt ført opp i dag, ville det vært sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i alle korridorer, fellesarealer og inn i leilighetene. Det er også mulig å gjennomføre dette i dag. Men det ville ha kostet betydelige summer.

Avvikene som fremkommer i denne rapporten, foreslås derfor løst på andre måter, og så godt det lar seg gjøre innen forsvarlige økonomiske rammer.

Derfor kommer rapporten nå
En planlagt branntekniskt gjennomgang måtte avvente sluttføring av den omfattende betongrehabilitering av

sameiets garasjeanlegg. Det skyldes at endelig utforming av garasjeanlegget, ville få betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres.

Som kjent så ble garasjeanlegget i forbindelse med rehabiliteringen tilbakeført til byggets opprinnelige løsning; en åpen og luftig løsning uten tilfeldig oppførte garasjeporter.

Den gode nyheten er at tilbakeføringen av garasjeanlegget til opprinnelige løsning, fører til at det *ikke påløper noen utgifter til brannsikring i garasjeanlegget*. Før vedtaket om å fjerne portene ble fattet, anslo brannteknisk sakkyndig betydelige utgifter til brannsikring - dersom sameiet ønsket å videreføre en løsning med garasjeporter.

Innledende bemerkninger
Gitt byggets arkitektur, og ikke minst høyden, så er det et faktum at brannsikkerheten er best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Det er viktig for styret å være åpen og ærlig om dette, uten å dramatisere situasjonen.

Rømning og redning er lettere i nedre del av bygget av flere årsaker: Rømning/redning via vinduer er naturlig nok enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken. Til orientering så rekker dagens stigebiler i Oslo kommune opp til maksimalt 23 meter over terrenget (blokkene rager 26 meter over bakken).

Det er også naturlig nok mindre risikofylt "å rømme" over til naboen ved siden av seg, eller under seg (via terrassene) i en nødsituasjon - hvis man bor i lavereliggende etasjer.

For leilighetene som har inngangsdør i 8. etasje, så har 5-romsleilighetene den fordelen (sammenlignet med 3-roms- og 1-romsleilighetene) at disse har rømningsvei over til naboens terrasse gjennom en balkongluke (65 x 65 cm) på luftebalkongen. Det er ingen balkongluker i 3- og 1- romsleilighetene med inngangsdør i 8. etasje.

Å etablere balkongluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene *er* mulig, og vil øke brannsikkerheten for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

I brannsikkerhetsrapporten som er utarbeidet, foreslår det derfor ikke et slikt tiltak.

Dette er altså ikke noe vi *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre det. Ifølge rapporten er løsningen for disse - og for øvrig for alle - leiligheter, å ha *god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig brannvarsling og tilkomst til rømningsveier*.

Styret har et lovmessig ansvar for å sørge for at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt, og kan stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Styret ønsker derfor å løfte denne problemstillingen (manglende balkongluker i 7. og 8. etasje) frem for årsmøtet. Vi ber sameierne ta stilling til om styret skal jobbe videre med saken og presentere et saksfremlegg for mulig etablering av balkongluker, med kostnadsoverslag, for disse leilighetene. Det dreier seg om 100 leiligheter.

Styret finner det også riktig å informere om at brannvesenets stigebiler i dag vil ha en større utfordring med redning/slukning ved en brann i A-blokka, enn i de andre blokkene. Dette på grunn av at terrenget på baksiden av blokk A er bratt og ikke tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med lift. Heller ikke plenen *foran* blokk A tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass.

Dette er forhold det er vanskelig å gjøre noe med, uten å gjøre betydelige endringer på baksiden av A-blokka.

Ved de andre blokkene (B, C, D og E) har brannvesenet godkjent oppstillingsplass på baksiden.

Som tidligere informert om så er tilkomst til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy en utfordring, på grunn av at biler parkerer ulovlig i gangveien på baksiden av blokken. Styret jobber parallelt med en løsning på dette.

Rapportens funn

Den brannteknisk tilstandsvurderingen har avdekket avvik fra minimumskravene i BF85. Avvikene skyldes blokkenes arkitektur. Her er en kort oppsummering fra rappoerten:

Avvik 1: Brannportene i korridorer i 1., 4. og 8. etasjer:

Blokkene har i dag 12 brannporter fordelt på korridorene i 1., 4. og 8. etasjer, som lukkes automatisk ved røykutvikling. Dette for å hindre en brann fra å spre seg til neste blokk. Samtidig stenger også disse portene for rømningsveier fra leilighetene ved en brann. I dag må man - ved en brann - derfor skyve disse portene til side, for å kunne "rømme" i sikkerhet. Portene er over 50 år gamle og er blytunge å åpne, selv for voksne og friske personer. Disse portene tilfredsstiller klart ikke kravene til rømningsdører, som skal være lette å åpne, samt slå ut i rømningsretning.

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:

Blokkene har en arkitektur og beliggenhet som gjør det krevende å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er samtidig vanskelig - og svært kostnadskrevende - å etablere nye trapper på utsiden av bygningene, som ville ha løst noen utfordringer med redning. Kravene til redning via vindu er derfor ikke tilfredsstilt for de øverste leilighetene.

Avvik 3: For lange rømningsveier

Enkelte korridorer i bygget overskrider maks tillatt lengde på rømningsvei i henhold til BF 85 (25 meter i 1.–4. etasje, 15 meter i 5.–8. etasje). Å bygge nye trapper - som kunne ha løst problemet - for å kompensere for dette, er i rapporten vurdert som "uproporsjonalt krevende", altså for dyrt. Sikkerheten må derfor ivaretas gjennom en kombinasjon av eksisterende løsninger og forbedret varsling og rømningsmuligheter.

Anbefalte tiltak:
Avvik 1: Utskifting av brannporter
Erstatte eksisterende brannporter i korridorer med løsning som tilfredsstiller, 1) kravet til brannskille mellom seksjoner, 2) kravet til dør i rømningsvei og 3) at dørene er lette å åpne. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg og ha godkjent brannmotstand (EI 120).

Høyst foreløpig beregninger antyder en samlet utgift på om lag 1 million kroner for å få dette på plass (inkl. demontering av fjerning av de gamle portene).

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:
Rapporten fastslår at disse avvikene ikke kan lukkes med tiltak som er praktisk/økonomisk gjennomførbart. Det vi da står igjen med da for å ivareta sikkerheten, gitt byggets arkitektur, er å pålegge tiltak som kan øke den personlige brannsikkerheten:

- Seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat på hvert plan i leilighetene.
- Røykvarsler *skal* også være montert på høyeste punkt i leiligheten.
- Sikre rømning via balkongluker (i plan 6 og 10). Disse må være lette å åpne fra begge sider. Det må ikke finnes hindringer foran disse.

Avvik 3: For lange rømningsveier
Rapporten konkluderer med at samtlige leiligheter har utgang til korridor og dermed tilgang til to uavhengige og adskilte trapperom. Kravet om to uavhengige rømningsveier er dermed ivaretatt.

For øvrig “lukkes” disse avvikene gjennom samme løsninger som for avvik 2:

- Røykvarsler skal være montert på alle plan i leilighetene, og være seriekoblet.
- For leilighetene på ett plan, men der man har en interntrapp opp til korridor i etasjen over, skal en røykvarsler også alltid være montert i toppen av interntrappen.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene (i 10. og 6. etasje) er lett å åpne, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Styret vil gjennomføre tiltakene som er skissert i rapporten for løse avvikene.

For full rapport; klikk vedlegget **"SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf"** . Evt. se s. 28 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Forslag til vedtak
Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.

Vedlegg
1. SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Sak 6
Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056,- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Budsjettet 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er nøkternt og basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader på 5 % fra 1.1. 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For komplett regnskap; klikk vedlegget **"SGT Årsregnskap 2024.pdf"** . Evt. se s. 59 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Styrets innstilling
Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes

Vedlegg
2. SGT Årsregnskap 2024.pdf
3. SGT_Revisjonsberetning.pdf

Sak 7
Fastsettelse av styrehonorar 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordinært styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2024 var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (2,7%), utgjør dette i år kr. 485.258,-.

Også i siste styreperiode har det blitt utført betydelig ekstraordinært arbeid for styremedlemmer knyttet eksempelvis til betongrehabilitering, juridiske tvister mm. Styret har i år valgt å ikke be om ekstraordinær kompensasjon for dette, men har heller valgt å kompensere dette vi intern omfordeling i styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

Sak 8
Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.
Justert for KPI, foreslås honoraret i 2025 satt til kr. 25.675,-

Forslag til vedtak
Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-

Sak 9

Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtok i 2024 å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter at sluttoppgjøret med PA entreprenør var klart .

Siden endelig størrelse på fellesgjeld dessverre ennå ikke er avklart, jfr. pågående tvist, har styret avventet. Slik det ser ut nå kan en videre avklaring dra ut i tid, gitt en mulig rettsprosess.

Sameiet må ta stilling til om det ønskes å åpne for individuell nedbetaling allerede nå, eller om vi fortsatt skal avvente ordningen til tvisten er løst og endelig sluttsum for betongprosjektet er avklart.

Konsekvensen er at det kan bli stående igjen en rest, etter endelig avklaring i tvist med PA entreprenør.

Fordeler:

- En overføring av fellesgjeld til individuell gjeld gir mulighet for å slette andel av fellesgjeld umiddelbart, eller ved nedbetaling over tid til bedre rentebetingelser enn vi har i OBOS bank. Reduksjon av fellesgjeld vil også fremstå positivt ved eventuelt salg av seksjon.

Ulemper:

- Det vil kunne ved iverksettelse nå, bli stående igjen en rest som vil komme som et tillegg på fellesgjeld på den enkelte seksjon.

Styrets innstilling
Styret velger å ikke ha noen konkret innstilling i saken, men oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gjøre en vurdering av spørsmålet på grunnlag av egen økonomiske situasjon.

Dersom du ønsker rask mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, bør du stemme FOR. Vær da oppmerksom på at det kan komme et mindre tillegg til denne gjelden på et senere tidspunkt dersom PAs krav skulle vinne frem.

Dersom du ønsker å avvente til tvisten er løst og endelig fellesgjeld er kjent - og kan nedbetales samlet - bør du stemme MOT. Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil da bli muliggjort på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak
Styret får i oppdrag å åpne for individuell nedbetaling nå

Sak 10

Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) er et ekstraordinært stort sameie med 360 seksjoner og nærmere 1000 beboere. Sameiet har store og arbeidskrevende oppgaver bak seg, og forventer at dette vil fortsette også i årene som kommer.

At administrativ leder kun utgjør 50% stilling, krever at en betydelig del av sameiets operative drift og interne prosesser må håndteres av styrets medlemmer.

Styremedlemmene er selv i full jobb og må derfor nødvendigvis løse sameiets arbeidsoppgaver på kveldstid/i fritiden. Dette bidrar til at styrearbeidet tidvis blir sporadisk og tar unødvendig lang tid. Det gir også begrenset mulighet for å være tett og kontinuerlig involvert i pågående prosesser. Mindre boligselskap drives gjerne på denne måten av økonomisk nødvendighet, og fordi arbeidsoppgavene er begrensede. Men i et sameie av SGTs dimensjoner fremstår det mer og mer tydelig for styret at dette ikke er en rasjonell bruk av sameiets ressurser (les: sameiernes penger). Dagens ordning gjør også at en stor del av prosjekthistorikken er knyttet til det enkelte styremedlem. Dette bidrar til at prosjekter kan bli skadelidende dersom styremedlemmer fratrer underveis.

Arbeidspresset på vår nyansatte administrative leder er i dag helt i grensen av hva som anses som forsvarlig. Samtidig har servicetekniker Jon Arild Sæther, som fyller 60 år til neste år, varslet at ønsker å trappe ned arbeidsmengden sin de kommende årene, og at enkelte av arbeidsoppgavene hans i den sammenheng overføres til adm. leder. Med adm. leder i 50% stilling går dette regnestykket ikke opp.

Som en løsning på disse utfordringene, foreslår styret en gradvis behovsprøvd økning av stillingsbrøken for administrativ leder. Styrets vurdering er at det både økonomisk og praktisk vil være fordelaktig for sameiet at sentrale arbeidsoppgaver overføres til en lønnet person som kan jobbe dedikert med sameiets drift.

Styret mener en gradvis justering av stillingsprosenten kan gjennomføres ved omdisponering av sameiets midler, uten å øke felleskostnadene. Med en forventning om mindre arbeidsbelastning på styret, vil det bl.a. foreslås et betydelig kutt i styrets honorar.

Styret ber i første omgang om en fullmakt til å gjennomføre endringen som et prøveprosjekt i kommende styreperiode. Målet for prosjektet er å jobbe frem en riktig stillingsprosent som gir en optimal drift av sameiet. Evaluering og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent foreslås fattet av årsmøtet i 2026.

Fordeler:

1. Økt effektivitet og kvalitet i driften:•Økt stillingsbrøk for administrativ leder vil kunne håndtere daglige oppgaver mer effektivt, noe som vil føre til bedre service for seksjonseierne.•Bedre oppfølging av vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter vil sikre høyere kvalitet, raskere gjennomføring og bedre prosjektøkonomi.•Mer tid til generell jobbing mot leverandører og anbudsprosesser vil kunne sikre bedre kontraktsbetingelser/økonomiske betingelser.

2. Avlastning for styret:•Styret vil kunne fokusere mer på strategiske beslutninger og mindre på operativt arbeid, noe som kan føre til bedre langsiktig planlegging og utvikling av sameiet.•En større andel av prosjekthistorikken flyttes til adm. leder og gjør sameiet mindre avhengig av prosjektinvolverte styremedlemmer.•En mindre arbeidsbelastning på styremedlemmene, kan også bidra til at det blir enklere for valgkomitéen å rekruttere nye styremedlemmer.

3. Bedre kommunikasjon:•Økt stillingsbrøk gjør at administrativ leder vil være mer tilgjengelig for seksjonseierne, noe som kan forbedre kommunikasjonen og øke tilfredsheten blant beboerne.•Raskere responstid og høyere servicegrad på styrekontoret.

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

o Styret har brukt mye tid og ressurser på å finne riktig kandidat til å ta over etter tidligere adm. leder Ulf Deinoff. Mange godt kvalifiserte kandidater ble valgt bort fordi de hadde en kort tidshorisont for arbeidsforholdet (Typisk 3-5 år). Ved å øke Tine Skjelstads stillingsprosent, sikrer vi oss forutsigbarhet med en høyt kvalifisert ansatt som har et ønske om å ta ansvar for sameiets drift på lang sikt.

Finansiering:

For å finansiere økningen i stillingsprosent uten å øke felleskostnadene for seksjonseierne, foreslås følgende tiltak:

- **Reforhandling av avtale med servicetekniker:** Servicetekniker har som nevnt flagget ønske om endringer i arbeidsavtale. Endringen vil bl.a. innebære redusert bruk av overtid og betydelige besparelser knyttet til vinterens kostnadskrevende brøytevaktordning.
- **Reduksjon av styrehonorar:** Styret har i år valgt å avstå fra å be om honorar for arbeid som går utover det ordinære styrearbeidet. Dersom forslaget får flertall, har styret en ambisjon om å kutte neste års styrehonorar med 30-50%.
- **Minimering tilleggstimer for styremedlemmer:** Betydelig arbeidsmengde de siste årene har gitt utslag i betydelige tillegg til det ordinære styrehonoraret. Ved å flytte arbeidsoppgaver over på adm. leder, har styret en ambisjon om å eliminere denne praksisen helt. (Noe tillegg vil fremdeles måtte påregnes ifm. den juridiske tvisten med PA)
- **Effektivisering av driften:** Gjennom bedre planlegging og oppfølging kan sameiet redusere kostnader knyttet til vedlikehold og andre tjenester.
- **Samarbeid med leverandører:** Forhandle frem bedre avtaler med leverandører for å redusere kostnader.

Forslag til vedtak

Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026

Sak 11

Gjesteleilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utleieleiligheten i sameiet har de siste årene vært leid ut til ukrainske flyktninger. Bakteppet for dette var Russlands invasjon av Ukraina i 2022, som utløste den største humanitære katastrofen i Europa siden andre verdenskrig.

Årsmøtet i 2022 vedtok derfor at utleieleiligheten skulle kunne huse en ukransk familie "i en begrenset periode".

Den ukrainske familien som bor der, har nå sagt opp leieforholdet. Samtidig pågår det forhandlinger om en mulig fred/våpenhvile i Ukraina.

Flere sameiere har også uttrykt ønske om at utleieleiligheten igjen skal kunne tas i bruk som gjesteleilighet for sameiets beboere, slik den opprinnelig var ment som.

Styret ser derfor dette som en anledning til å gjenopprette den opprinnelige bruken av leiligheten, nemlig å huse gjester som det ellers kan være vanskelig å finne sengeplasser til i våre respektive leiligheter.

Samtidig foreslår styret at vi endrer navnet fra "utleieleiligheten" til "gjesteleiligheten", for å tydeliggjøre dens egentlige formål. Leiligheten skal nemlig kun brukes til å ta imot gjester på besøk i sameiet.

Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har stue og soverom, og et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Det følger også en egen parkeringsplass med. Leiligheten ligger i 1. etasje ved AB-inngangen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at utleieleiligheten igjen skal kunne brukes av sameiets beboere som har behov for ekstra overnattingsplasser til sine gjester.

Forslag til vedtak

Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.

Sak 12

Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har iverksatt parkeringskontroll av gjesteparkeringsplassene i tråd med forslaget som fikk flertall på årsmøtet i 2023. Hensikten er å unngå at biler som ikke tilhører sameiet parkerer ulovlig i vårt garasjeanlegg. Samt sikre at gjesteparkeringen benyttes av gjester, og ikke til parkering av sameiernes biler.

Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Parkeringsordningen ble iverksatt i april 2025. Ordningen har ingen kostnader for sameiet og har en gjensidig oppsigelsesfrist på én måned.

Styret er kjent med at det er delte meninger om ordningen og fremmer derfor saken til årsmøtet, men uten å anbefale det ene eller andre.

Ordningen har vart i kun kort tid. Det kan derfor anføres at man bør gjøre seg enkelte erfaringer med ordningen, før den evt. fjernes. For eksempel finne ut om den fører til at våre naboer slutter å parkere i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling

Styret frastår fra å innstille til vedtak i saken, og lar det være opptil årsmøtet å treffe beslutning i saken.

Forslag til vedtak

Dagens parkeringsordning videreføres

Sak 13

Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

_____

Gjester/seksjonseiere kan altså stå parkert hhv. 4 døgn / 1 døgn.
Et naturlig spørsmål da vil være pr. hva? Per uke? Per måned?

Uten en oppgitt karantenetid, fremstår disse reglene som relativt verdiløse.

Overordnet mener styret at det er uheldig og lite hensiktsmessig at vedtektene inneholder slike detaljerte regler for parkering. Først og fremst fordi det gir sameiet svært lite fleksibilitet til å gjøre fortløpende justeringer etterhvert som ordningen går seg til. Enhver vedtektsendring krever som kjent 2/3 flertall. Å innkalle til årsmøte og kreve 2/3 flertall hver gang det ønskes å gjøre mindre justeringer og endringer i ordlyden i parkeringsreglene er i praksis ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å lage et fleksibelt regelverk tilpasset flertallets ønsker og behov. Allerede få måneder etter at den nye parkeringsordningen kom i stand, ser vi at det er løpende behov for å gjøre mindre tilpasninger og justeringer i ordlyden, etterhvert som vi mottar erfaringer, synspunkter, ønsker og innspill fra beboerne.

Å holde detaljene i parkeringsreglementet utenfor selve vedtektene, gir sameiet langt større fleksibilitet ift. å gjøre løpende endringer og justeringer av disse. Reglene vil da fortløpende kunne endres av årsmøtet med alminnelig flertall (50%) eller av styrets flertall (uten årsmøtebehanding).

Forslag til vedtak

Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "

Sak 14

Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er i dialog med meglere om utviklingen i markedet, og når det kan være aktuelt å utarbeide et prospekt for eventuelt salg. Det er også kontakt med ulike entreprenører/ utbyggere ift. saken. Tilbakemeldinger enn så lenge er at risikobildet for entreprenører/ utbyggere er for stort grunnet renter og rentebaner, samt at meglere oppgir en fortsatt avventende holdning i markedet.

Styret jobber videre med saken.

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Sak 15

Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Forslag fremmet av:
Arve Christensen - seksjon 71

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I gjeldende vedtekter for SGT, er det et punkt om retningslinjer for forslag til kandidater til valgkomitéen i sameiet.

Her heter det blant at «Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater».

At styret foreslår kandidater til valgkomitéen bryter med alminnelig praksis i organisasjonslivet, hvor valgkomitéen normalt er den instansen som foreslår nye medlemmer.

Årsmøtet kan selvfølgelig også forslå andre kandidater. Men all erfaring viser at styrets forslag til kandidat(er) veier tungt når årsmøtet skal velge.

Det er viktig å sikre komitéens uavhengighet fra styret, og for å unngå interessekonflikter, som at sittende styre får innflytelse over hvem som skal foreslå nye medlemmer til valgkomitéen.

OBOS, som er forretningsfører for SGT, har også bekreftet at det er vanlig praksis at valgkomitéen foreslår kandidater til ny valgkomité. Dette styrker organisasjonsdemokratiet og tilliten til prosessene rundt valg.

Oppsummert:
Ved å la valgkomitéen foreslå sine etterfølgere sikres en uavhengig prosess, i tråd med god praksis i andre organisasjoner. Det reduserer risikoen for at styret får utilsiktet innflytelse over rekrutteringsprosessen til nye medlemmer i valgkomitéen.

Styrets innstilling

Forslagsstiller anfører at vår forretningsfører Obos har opplyst at det er vanlig praksis at valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen. Vår forvaltningskonsulent i Obos kjenner seg ikke igjen i denne påstanden. Obos opplyser at selv om det forekommer både at styret og valgkomitéen foreslår kandidater vil valgkomite, er det mest vanlige at kandidatene til valgkomitéen fremmes for og velges av årsmøtet direkte, uten en innstilling fra verken styret eller valgkomitéen. Ideelt sett er det slik det burde vært praktisert også i SGT, men mangelen på frivillige kandidater gjør at det ikke er gjennomførbart.

At valgkomitéen skal foreslås av styret, kan nok sikkert problematiseres. Men en ordning hvor valgkomitéen skal foreslå seg selv, er etter vårt syn en enda dårligere løsning. Det har i tidligere år forekommet enkelte tilfeller av samarbeidsproblemer i komitéen. I slike situasjoner vil det være svært problematisk med en komité som skal enes om en innstilling, og hvor medlemmer i tillegg har mulighet til å foreslå seg selv stemt inn og/eller andre medlemmer fjernet fra komitéen.

Årsmøtet står uansett fritt til å velge kandidater, uavhengig av hvem som er presentert av styret. Forslagsstiller har selv sittet i valgkomitéen i flere perioder gjennom årene, tilsynelatende uten at gjeldende ordning har vært problematisert. Han var senest valgt inn i for perioden 2022-2024 til tross for at styret hadde en annen innstilling. Det viser tydelig at dagens ordning fungerer etter sin demokratiske intensjon.

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

Forslag til vedtak

Retningslinjene, punkt 9-12, endres slik at følgende formulering erstatter den gjeldende setningen: «Valgkomitéen foreslår medlemmer til ny valgkomité. Årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.»

Sak 16

Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Forslag fremmet av:
Ian Gustad - seksjon 76

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som kjent er det i vedtekter forbud mot å fysisk røyke i SGT sine fellesarealer. Like fullt røykes det så intenst i noen seksjoner at det nærmest konstant, er betydelig med tobakksrøyk i de samme arealene.

Det er bred konsensus i medisinske forskningsmiljøer om at enhver mengde tobakksrøyk har skadelig effekt på hjerte- og karsystemet, bidrar til lunge- og luftveis sykdommer, samt har høy kreftfremkallende effekt. Vi kan ikke som sameie være bekjent med at bl.a. barn som oppholder seg i fellesarealer passivt eksponeres for helseskadelige stoffer.

Styrets innstilling

Jussen på området er uklar. Styret velger derfor å ikke ha noen konkret innstilling i saken.

Forslag til vedtak

Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.

Sak 17

Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Forslag fremmet av:
Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lovverket sier at i hver enkelt boenhet eller fritidsbolig skal strøm måles og avregnes hver for seg, jf.forskrift for omsetningskonsesjonærer § 13.1 bokstav i.

Måling og avregning per boenhet gir kunder lovfestede rettigheter med hensyn til leveringskvalitet,valg av strømleverandør, tariffering, fakturering, måling og avregning m.v. De som befinner seg bak et fellesmålepunkt har ikke tilgang til kraftmarkedet på samme vilkår som andre kunder. Allinformasjon fra nettselskapet vil gå til den juridiske enheten som står som kunde i det fellesmåltepunktet. De som befinner seg bak fellesmålte punkt vil ikke ha tilsvarende rettigheter som individueltmålte kunder ved strømavbrudd (kilde NVE).

I Grefsenkollveien 12 har vi fremdeles felles målepunkt, og hver enkel beboer har ikke tilgang på informasjon som gir kontroll over eget strømforbruk og kostnader. Ved egen strømmåler vil vi kunne følge strømforbruket daglig gjennom en app. Vi har heller ikke anledning til å inngå strømavtaler som er tilpasset eget behov og forbruk.

Dette vil spesielt bli aktuelt fra høst 2025, når det blir anledning til å velge fastprisavtalen «Norges pris». En avtale som vil være god for mange, men ikke for andre, eksempelvis de som bruker mindre strøm enn andre når strømprisen tradisjonelt er høy, som på vinteren.

I følge Boligsmart, varierer prisen for ny strømmåler noe fra sted til sted, men i gjennomsnitt ligger prisen rundt 3.500 kroner per husstand. Det er imidlertid nettselskapet som finansierer investeringen, og vi vil betale for de nye strømmålerne gjennom økt nettleie. I gjennomsnitt vil nettleie øke med rundt 25-35 kroner i måneden eller 300-400 kroner i året.

Styrets innstilling

For ca 15 år siden ble det, via en forskrift, slått fast at alle bo-enheter i Norge skal måles og avregnes hver for seg.

Dispensasjon fra myndighetenes krav kunne tillates, dersom en slik omlegging fra fellesmåling (slik det er i SGT) til individuell måling, blir svært kostbar.

Konklusjonen den gang var at kostnadene for en slik omlegging i SGT ville bli svært høye, bl.a. fordi hovedtavlene for hver blokk må bygges om.

Elvia landet på at det ikke var kostnadseffektivt å gjennomføre en omlegging og SGT fikk dermed dispensasjon fra tiltaket.

Hvis vi nå skulle legge om til individuelle målere, av eget initiativ, kan det bety at sameiet må ta hele kostnaden. Styrer har søkt å få en avklaring på dette med nettselskapet, men uten å få et sikkert svar. For å få en sikker avklaring på dette, må det igangsettes en søkeprosess, lyder tilbakemeldingen på.

Obos prosjekt, som gjennomførte en Enøk-kartlegging av bygget vårt for to år siden anbefalte ikke en omlegging, pga. kostnadene forbundet med det:

"Obos prosjekt ser ikke på det som en fornuftig investering", står det i rapporten fra 2023.

Det er fordeler med individuelle avlesing. Det gir den enkelte boligeier muligheten til å være "strøm-smart". Særlig har etableringen av ladebokser for elbiler og innføring av effekt-tariffer aksentuert denne muligheten.

På den annen side: Én felles avlesing gir større forhandlingsmakt for sameiet i forhold til å få en god strømpris, sammenlignet med hva 360 seksjonseiere har hver for seg. Det gir også lavere faktureringskostnader å ha én måler, kontra det å ha 360 målere, som også er en del av totalregnskapet (for den enkelte seksjonseier).

Styret mener forslaget har for mange usikre økonomiske komponenter og anbefaler ikke at det vedtas nå.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det monteres strømmålere for alle leiligheter (boenheter) før strømpakken «Norges pris» innføres høsten 202

Sak 18

Beboerforslag - Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Kjell Kalgraf - seksjon 215

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har ikke et timebasert styrehonorar, men det bevilges en sum som skal dekke styrearbeidet. Det foretas ikke noe trekk hvis arbeidet er mindre enn normalt, og det skal da heller ikke gis noe tillegg hvis arbeidet er mer enn normalt. Betaling for ekstraarbeid er noe som er gitt for det aktuelle året og skal ikke regnes med ved fastsettelse av neste års styrehonorar. Vi kan ikke gå ut fra at neste års styrearbeid vil være like belastende som i inneværende år. Før eller siden må styrearbeidet nå en normal verdi og det skal da ikke gis noen særtillegg lenger. Det er på høy tid at Sameiet krever at Styret holder seg innenfor budsjettet.

Styret har hvert år krevd at ekstraarbeidet for året før skal følge med inn i neste år. Tillegget på 100 tusen for i fjor skal følge med inn i dette året og på toppen skal det gis et tillegg på 100 tusen for inneværende år, dvs. dobbelt tillegg. Året etter skal det være 3 ganger 100 tusen, og året etter 4 ganger 100 tusen.

Styrehonoraret har eksplodert siden 2018. I 2018 var det 380 tusen og i 2024 var det 650 tusen en økning på 1.71 ganger på 6 år eller 9.35 % per år, mens vanlig lønner økte med 3.73 % per år i snitt over samme periode (3 %, 3 %, 3 %, 3 %, 5.2 %, 5.2 %) i de aktuelle årene. Etter 50 år med 9.35 % per år vil styrehonoraret ha økt 1.0935^50 = 87.3 ganger nominelt, mens vanlige lønner har økt med 3.5 % per år i 50 år til 1.035^50 = 5.6 ganger nominelt. Forholdstallet mellom økning i styrehonorar og vanlige lønner er 87.3/5.6 = 15.6. Styrehonoraret vil da ha økt 15.6 ganger i forhold til vanlige lønner. Med et utgangspunkt på 650 tusen for 2024 vil styrehonoraret etter 50 år være 10 millioner kroner sett i forhold til dagens lønnsnivå. Det er absurd. Vi kan ikke fortsette med større prosentvise lønnsøkninger for styret enn for vanlige folk.

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052 = 473 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052*1.044 = 494 tusen kroner.

Styrets innstilling

At fjorårets ordinære styrehonorar var kr. 473.000,- er korrekt (eller kr. 472.500,- for å være nøyaktig).

Sameiet imidlertid har en tradisjon for å legge til grunn KPI (2,7%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 485.258,- (se sak 5).

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 8.742,- til kr. 494.000,- ser styret på som en hyggelig gest :)

Kalgraf har styrets fulle støtte.

Forslag til vedtak

Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Sak 19

Beboerforslag - Parkering

Forslag fremmet av:
Roy Engebretsen - seksjon 233

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I sitt skriv 25. mars påpeker styret den «relativt verdiløse bestemmelsen» i vedtektenes punkt 4.2 vedrørende bruken av gjesteparkeringsplassene. Det er følgende setning som skaper problem: «Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn». Jeg er enig i at setningen kan fremstå som ufullstendig, men ordlyden forteller faktisk entydig at seksjonseiers kjøretøy kan benytte gjesteparkeringsplasser i inntil ett døgn.

Den fremlagte parkeringsregelen for korttidsparkering, hvor det står at beboere kan benytte gjesteparkering inntil 1 time pr. døgn, med eller uten registrering, er derfor i strid med sameiets vedtekter. Denne spesielle 1-times begrensningen (for beboere) kan derfor ikke innlemmes i de nye parkeringsreglene før et årsmøte eventuelt har vedtatt en vedtektsendring.

Det er fullt mulig å videreføre vedtektenes 1-døgnsregel for beboere. Men for at den skal ha en entydig mening, uten å komme i konflikt med vedtektenes punkt 4.2, kan man knytte en karantene til denne regelen. Og for at en kontrollør skal ha en reell mulig til å håndheve denne regelen, må denne parkeringen registreres elektronisk.

Styrets innstilling

Styret har mottatt tilbakemeldinger fra flere seksjonseiere som opplever de nye parkeringsreglene som kompliserte. Dette beboerforslaget kan nok bidra til at mange vil oppleve regelverket som ytterligere komplisert. Det er også uklart i hvilken grad parkeringsselskapet har mekanismer for å håndheve den konkrete foreslåtte endringen av regelverket. Det må i tilfelle undersøkes nærmere.

Utover disse betraktningene har styret ingen synspunkter på den foreslåtte endringen.

Forslag til vedtak

I «Parkeringsreglement» utsendt av styret 30. mars 2025 strykes følgende to setninger: Beboere og besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. For beboere skal parkering ut over 1 time skje på privat biloppstillingsplass. De erstattes med: Besøkende kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time per døgn, uten elektronisk registrering. Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 døgn, med elektronisk registrering. Deretter vil det være 12 timers karantenetid.

Sak 20

Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at garasje porten holdes stengt 24/7, og at man da altså må bruke appen hver gang man skal inn i garasje anlegget, hele døgnet. Dette her vi god erfaring med over flere år fra Badebakken/Bjølsen, hvor Henriette bodde før flytting til Grefsen.

Ved en sånn løsning så har man mye bedre kontroll på hvem som kommer inn i anlegget, det være seg folk som parkerer ulovlig eller noen av byens "løse fugler" som er ute i annet ærend enn parkering. Denne ordningen vil, såvidt jeg forstår, ikke medføre noen utgift, bare en programering av eksisterende utstyr, vi må jo bruke appen etter kl 23 på kvelden, så hvorfor ikke hele døgnet?

Som nevnt så er vi kjent med denne ordningen over flere år og synes det har fungert utmerket. Føles også tryggere når man vet at porten er stengt hele tiden og at det ikke bare er fritt frem for hvem som helst når porten står åpen hele dagen. Kanskje dette også vil virke betryggende for de som savner garasjeportene sine?

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling

Styret har tidligere vurdert en tilsvarende praksis som her foreslås. Etter lengre vurdering har vi kommet til at vi ikke anbefaler en slik løsning. Fordi:

Problem #1:
Med sameiernes egne biler + gjester og tjenestetrafikk har porten grovt anslått mellom 800 og 1000 passeringer i døgnet. Å utsette dagens garasjeport for en så høy frekvens vil gi en radikal økning i service- og vedlikeholdsbehov. Det vil sannsynligvis også øke hyppigheten av nedetid og funksjonssvikt (som vi har sett flere tilfeller av det siste året).

Dette er en type port som åpnes og lukkes relativt sakte. Dette vil kunne hindre trafikkflyten og skape irritasjon i morgen/ettermiddagsrushet.

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig

lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

Problem #2
Det har liten hensikt å stenge hovedporten i sør på dagtid, når porten i nord allikevel står åpen hele dagen. Denne kan selvsagt holdes lukket. Men det vil da hindre en del ferdsel og skape trafikale utfordringer i nordenden av anlegget. Denne innkjørselen benyttes på dagtid av biler som har behov for adkomst via Kurveien, samt større kjøretøy som ikke kan kjøre inn hovedporten. Man kan selvsagt montere en motorisert port med skiltkamera også i nordenden. Dette vil isåfall også ha en kostnad grovt anslått til kr. 100-150.000.

Problem #3
Sameiet har i dag store utfordringer med trafikk på gangveien bak blokkene. Mange beboere opplever denne trafikken som sjenerende. Enda mer alvorlig er det at ferdsel bak blokkene kan være til hinder for utrykningskjøretøy, et problem som i ytterste konsekvens kan ha fatale konsekvenser. Det er nærliggende å anta at stenging av garasjeanlegget kan bidra til økt trafikk bak blokkene.

Generell refleksjon
Styret registrerer at det fra tid til annen rapporteres i sameiets facebook-gruppe om «mistenkelige» individer som observeres i garasjeanlegget. Til tross for dette har vi registrert svært få uønskede hendelser eller handlinger i anlegget. Det har riktignok vært etpar sykkeltyverier fra sykler som ikke har vært låst inn i de nye bodene. Men utover dette er ikke styret kjent med at det har blitt utført vinningskriminalitet i sameiet. Det er derfor greit å spørre seg hva som eventuelt er begrunnelsen for å holde anlegget stengt, og hvilket problem det eventuelt er ment å bøte på.

Konklusjon
Dersom portene skal holdes stengt, er vår vurdering at dette bør gjøres med en hurtigport i sør og en vanlig motorisert port i nord. Anslått totalkostnad kr. 250-300.000,-. Vår vurdering er imidlertid at kostnaden til et slikt tiltak per i dag er større en nytten.

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak

Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Sak 21

Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet er over 50 år gammelt og trenger løpende vedlikehold. Vi er snart ferdig med et stort økonomisk løft med betongrehabilitering av blokkene her i sameiet, men behovet for vedlikehold vedvarer.

Tidligere år har det vært en liste i årsrapporten med vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt framover. Samtidig betaler vi alle inn til et vedlikeholdsfond gjennom husleia hver måned. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet utgjør nå rundt 5% av de månedlige kostnadene.

Jeg foreslår at vedlikeholdsplanen fremlegges for årsmøtet hvert år med en detaljert plan for vedlikehold kommende år og med en oversikt over påfølgende år med detaljeringsgrad avhengig av hvor nærstående i tid prosjektene vil være. Videre at innbetaling til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende utgifter.

Styrets innstilling
Forslagsstiller referer til en tidligere presentert vedlikeholdsplan. Det stemmer at det frem til 2019 sirkulerte en slags løst fundert vedlikeholdsplan (les: punktliste i ikke-prioritert rekkefølge) i årsberetningene. Innholdet i denne er etter styrets syn både ufullstendig og tildels utdatert. Denne planen var utarbeidet av tidligere styrer i egen regi. Dagens styre mener at det er grunn til å stille store spørsmålstegn ved den faglige kvaliteten på denne planen. Et godt eksempel på dette er at de omfattende betongskadene som sameiet har brukt titalls millioner på å utbedre de siste årene, ikke var nevnt med et ord i denne "planen".

Vår vurdering er at en troverdig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør utarbeides av fagkyndige - ikke av styret og/eller sameiets ansatte. Anslått kostnad for en slik rapport er kr. 100-150.000,-.

Vi støtter forslagsstillers intensjon, men mener at første steg i denne proessen er at det bestilles og utarbeides en profesjonell tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi mener også at det på nåværende tidspunkt er prematurt å vedta justering av innbetaling til vedlikeholdsfondet. Et vedlikeholdsfond er bare én av mange måter å finansiere vedlikehold på. Før sameiet tar stilling til dette, må vi vite hva som eventuelt skal finansieres og til hvilken kostnad. Dette er forhold som etter vårt syn må vurderes på et senere tidspunkt, når rapporten foreligger.

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

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

- For Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
- Mot Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

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

1. Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.

2. Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Sak 22

Valg av ny valgkomité

Valgkomiteen inneværende år har bestått av Annette Kathrine Sund, Knut Øistad og Arne Bech.

Av disse går Sund og Bechs periode ut nå. Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

Heller ikke i år har det vært lett å finne kandidater til dette viktige vervet. Styret har tidligere gått bredt ut og bedt folk om å melde seg til å ta en tørn i valgkomiteen, men uten at aktuelle kandidater har meldt interesse.

Styret har derfor gått aktivt ut med forespørsler til seksjonseiere vi anser som kvalifiserte. Begge de foreslåtte kandidatene har erfaring fra styrearbeid, og kan skilte med lang fartstid fra sameiet.

Roller og kandidater

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

- Kjell Ove Kvalheim

  Kvalheim er bedriftseier og daglig leder i flere selskaper. Han har bodd i sameiet i over 20 år.
- Sunniva Jakhelln

  Jakhelln er en av "urinnvånerne" i sameiet. Hun har bodd her siden bygget sto innflyttingsklart tidlig på 70-tallet. Hun har tidligere sittet i styret, og er godt kjent med hvilke kvalifikasjoner fremtidige styremedlemmer kan og med fordel bør besitte.

  Hun er utdannet arkitekt.

Sak 23

Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Knut Øistad og Annette Sund.

1. Årets valg
Nedenfor følger en oversikt over styremedlemmenes siste periode (i parentes) og hvem som er på valg.

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025) På valg

Styremedlemmer:
Idar Burheim (2023-2025) På valg
Ian Gustad (2023-2025) På valg
Robert Gjerde (2024-2026) Ikke på valg
Sara Sundqvist (2024-2026) Ikke på valg

Varamedlemmer:
Tine Skjelstad (2024-2026) **Fratrer vervet**
Simen Gylseth (2023-2025) På valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

Valgkomitéens oppgave er å sikre god rekruttering til styret for sameiet gjennom å "foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver" (Vedtektenes §9-12). Som det følger av vedtektene har valgkomitéen jobbet for å komme i kontakt med kandidater som både på kort og lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid i sameiet. Valgkomitéen har gjennomført intervjuer med aktuelle kandidater for den kommende perioden.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle representantene i det nåværende styret, inkludert vararepresentantene, til sammen 7 personer og har i tillegg intervjuet personer som har meldt seg interessert i styreverv, eller som er blitt spilt inn av andre beboere som aktuelle kandidater. Komitéen har hatt oppslag på Facebook, Vibbo og fysiske oppslag med oppfordring til å melde eget eller andres kandidatur.

I intervjuene har valgkomitéen stilt spørsmål av generell karakter, som for eksempel hvordan samarbeidet i styret fungerer. Videre er det stilt mer inngående spørsmål om prioriteringer, beslutningsprosess, oppfølging og kontroll, arbeidsfordeling, om det er mange saker som går til avstemming og om det er mange protokolltilførsler mm.

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

  Arnt Egil Andreassen (f. 1974) har sittet i styret siden 2014 og som styreleder siden 2020. Han er utdannet innen film og TV-produksjon, og har 25 års fartstid som næringsdrivende innen film, tv og reklamebransjen. Han jobber i dag som kommunikasjonsrådgiver i Fornebubanen.

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

- Ian Gustad

  Ian Gustad (f.1970) er fysioterapeut, med lang lederutdanning og erfaring fra ledelse, blant annet fra Forsvaret og helsevesenet. Han har vært styreleder i en velforening i en 4-årsperiode, samt sittet i flere nasjonale utvalg innen helsefeltet. Ian flyttet inn i sameiet 2021.
- Lill Iren Andersen

  Lill Iren Andersen (f. 1966) jobber som spesialsykepleier på Radiumhospitalet i 50 % stilling. Hun flyttet inn i blokka i januar 2016. Lill Iren har sittet i styret i Grefsenveien 21 perioden 2013-2015. I den perioden ble utført flere vedlikeholdsprosjekter der.

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

- Mika Bendiksby

  Mika Bendiksby (f. 1971) har nylig flyttet inn i sameiet (2024). Mika er utdannet biolog og er professor i plante- og soppsystematikk ved Naturhistorisk Museum (UiO). Mika har erfaring fra styreverv i sameiet der hun tidligere bodde.
- Veronica Edland

  Veronica Edland (f. 1995) flyttet inn i sameiet i 2023. Hun er utdannet jurist og arbeider som rådgiver i Landbruksdirektoratet.

Styrets årsrapport

Årsberetning Sameiet Grefsen Terrassehus 2024-2025

Styrets sammensetning:
Styret har i perioden bestått av Arnt Egil Andreassen (styreleder), Ian Gustad (økonomiansvarlig), Robert Gjerde, Idar Burheim og Sara Sundquist.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO ved autorisert regnskapsfører Miglena Todorova.

Bygninger og forsikringer:
Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i foretaksregisteret (org. nr. 971493658) Gårds og bruksnummer 75/117. Eiendommen er på 37 086 m² og er forsikret i If skadeforsikring.

Økonomi 2024:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

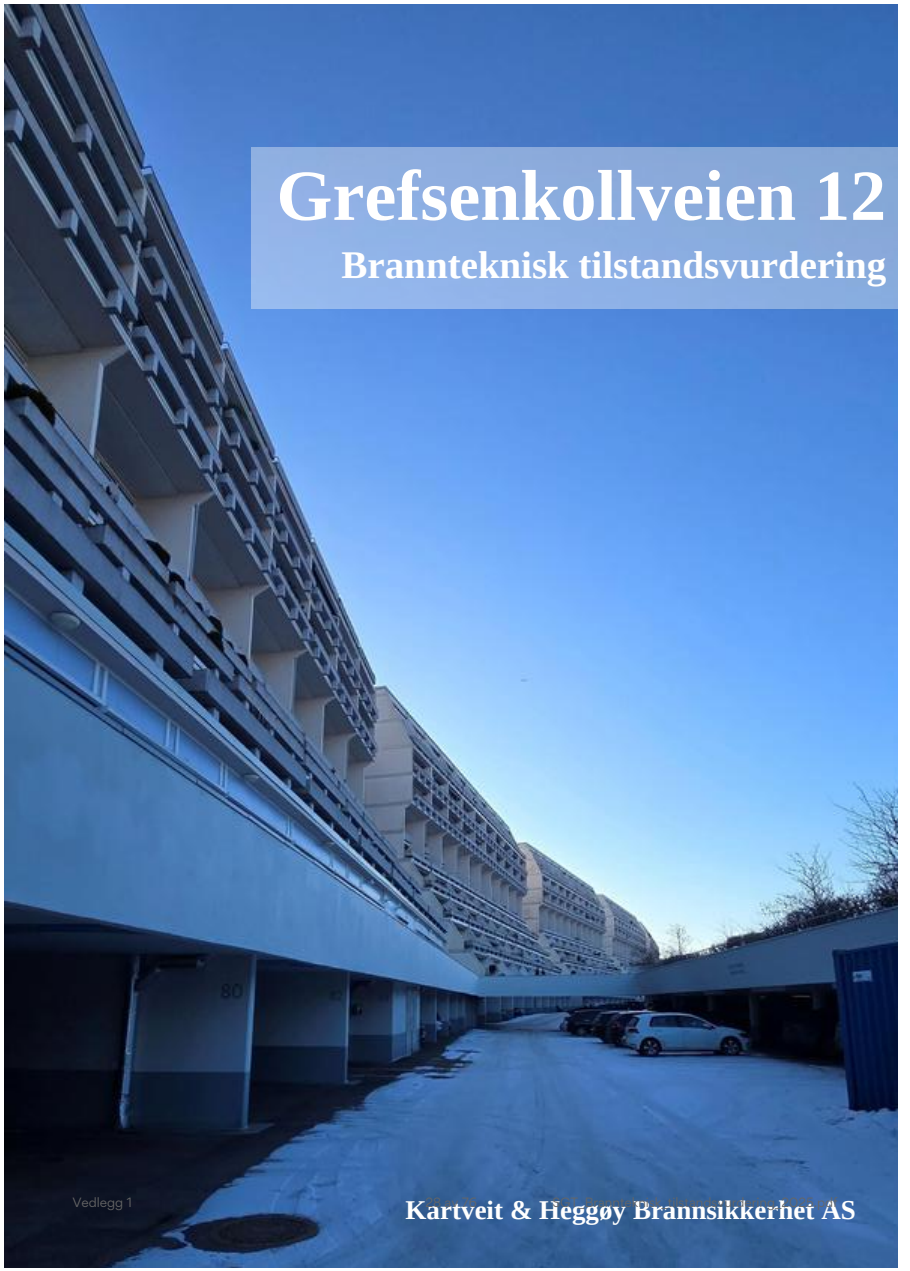
Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Styremøter og styrets arbeid:
Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter samt en rekke saksorienterte møter bl.a. i forbindelse med oppfølging av tvist med PA entreprenør. Større saker i 2024 har omhandlet nye markiser, parkeringsordning, garasjeporter, fasadevask, konfliktsaker mellom sameiere, terrasserehabilitering i flere seksjoner, ansettelse av ny administrativ leder, videre avtale med Defigo, lastbalansering i garasjeanlegg (for elbil- lading), avklaringer vedr. salg av baktomta, maling av reposer, tvist mellom sameiere og sameiet og tvist med PA entreprenør. Det er også flere mindre saker som har opptatt styret og enkelte styremedlemmer gjennom 2024.

Vedlikehold av bygningsmassen:
I 2024 har det vært større og mindre vedlikehold av bygningsmassen i sameiet. Større kostnadsdrivende arbeider har vært terrasserehabilitering, rehabilitering av luftebalkonger, lastbalansering og fasadevask. I tillegg har styret fremholdt og fulgt opp en rekke reklamasjoner ovenfor PA entreprenør

Arrangementer.

- Blomsterkassedugnad – i forbindelse med utskiftning av markiser og at mange seksjoner har forsømt sameiets husordenssregel pkt. 12 iverksatte styret høsten 2024 en dugnad for å rydde opp i det aktuelle.
- Dugnad høst 2024 – rengjøring i sameiestua, trimrom, mm.
- Tenning av juletrebelysning. 1 søndag advent – 3.desember 2024.
- Dugnad våren 2025 – rydding i bomberom, utedugnad, rydding i sykkelboder.



Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS

Grefsenkollveien 12: Brannteknisk tilstandsvurdering

Oppdragsgiver: Sameiet Grefsen Terrassehus
Prosjektnr: 202506

Sammendrag:
Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS har på oppdrag fra Sameiet Grefsen Terrassehus utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse av Grefsenkollveien 12. Forskrift om brannforebygging [1] stiller krav til eier og bruker av eksisterende bygninger.

Grefsen Terrassehus er et byggverk bestående av 5 bygninger som er knyttet sammen med fellesarealer som inneholder trapperom og heiser. Grunnflaten pr bygg er ca 1090 m^2.
De 5 byggene er skilt fra hverandre med brannvegg A 120 med brannporter A 60 S. Bygget inneholder virksomhet for bolig, barnehage, pleieanstalt, garasje og boder/vaskerom/fellesarealer.

Brannkonsept for bygget, kort oppsummert:

- Bygget skal minst tilfredsstille krav til Byggeforskrift av 1985/87 (kalt BF 85) [2].
- Bygget skal tilfredsstille krav til kap. 3 (generelle krav om brannvern), kap. 31 (boliger), kap. 32 (barnehage), kap. 34 (garasje) og kap. 37 (pleieanstalter med 10 sengeplasser).
- Byggverket skal tilfredsstille krav til bygningsbrannklasse 1.
- Hovedbæresystem skal tilfredsstille A 90.
- Sekundærbæresystem skal tilfredsstille A 60.
- Hver bruksenhet, barnehage, soverom i pleieanstalt, tekniske rom mm skal tilfredsstille krav til branncelle A 60.
- Rømning foregår via trapperom utført som lukkede trapperom.
- Trapperommene skal ha røykventilasjon.
- Det er montert håndslokkeapparater eller brannslanger i alle brannceller.
- Det er montert røykvarslere i alle boenheter.
- Det er montert brannalarmanlegg og ledesystem i barnehage og pleieanstalt.
- Det er tilkomst for brannvesenets biler langs tre av fasadene.

Det er funnet avvik fra minimumskravene i BF 85. Avvikene er behandlet i kapittel 4.

Dokumentnavn	Revisjonshistorikk	Dato/OL
202506 Brannteknisk tilstandsvurdering Grefsen terrassehus	00 Originalt dokument	14.02.25/SKA
202506 Brannteknisk tilstandsvurdering Grefsen terrassehus	01 Utdypende vurdering av rømning	22.04.25/SKA

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS
Orgnr: 819 546 622
www.kogh.no
marthe@kogh.no
sigrid@kogh.no

Innholdsfortegnelse

1 Problemstilling ... 5
1.1 Kort om oppdraget ... 5
1.2 Kort om bygget ... 6
1.3 Krav stilt i Forebyggendeforskriften ... 8
1.4 Valg av referanseregelverk ... 10
2 Tilstandsgrader ... 10
3 Tilstandsregistrering ... 11
4 Handlingsplan ... 18
4.1 Avvik ... 18
4.2 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 12. ... 20
4.3 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 18 ... 21
5 Branntegninger (skisser på plantegninger) ... 24
5.1 Barnehage ... 24
5.2 Boliger plan 1-10 ... 25
5.3 Parkeringskjeller ... 29
5.4 Sykehjem ... 30
6 Referanseliste ... 31

Tabell 1: Opplysninger om bygget ... 6
Tabell 2: Tilstandsgrader ... 10
Tabell 3: Tilstandsregistrering ... 11
Tabell 4: Avvik samlet ... 18

Figur 1: Bildet viser oversikt over Grefsen terrassehus med byggene A, B, C, D og E, og hvordan de er koblet sammen. 5
Figur 2: Byggenes beliggenhet i terreng. 7
Figur 3: Brannport i korridor 18
Figur 4: Luke i vegg mellom balkonger på plan 10. 19
Figur 5: Eksempel på dør med brannmotstand EI 120, og dør som er holdt åpen med holdemagnet. 20
Figur 6: Prinsippskisse av leiligheter med direkte utgang til korridor. 21
Figur 7: Prinsippskisse av leilighet med utgang til korridor i planet under. 22
Figur 8: Prinsippskisse av leilighet med utgang til korridor i planet over. 22
Figur 9: Prinsippskisse av leiligheter med utgang til korridor og rømning via nabobalkong. 22
Figur 10: Skissen viser branncellevegger og -dører, slokkeutstyr, brannalarmanlegg og utganger til det fri. 24
Figur 11: Typisk plan 1. De leilighetene som kun inneholder ett plan, har tilfredsstillende rømningsmulighet via korridor. Leilighet i plan 2 har inngang på plan 1 25
Figur 12: Leilighet på plan 2 har interntrapp ned til plan 1, med tilgang til korridor utført som rømningsvei. 26
Figur 13: Leiligheter på plan 3 (og 7) har inngang på plan 4 (og 8). Rømning er via interntrapp opp til plan 4 (8), hvor det er tilgang til korridor utført som rømningsvei. 26
Figur 14: På plan 4 (og 8) er det inngang til leiligheter ned til plan 3 (7), leiligheter opp til plan 5 + 6 (9 og 10), og leiligheter som kun befinner seg på plan 4 (8). 27
Figur 15: Plan 5 (og 9) har inngang og rømning via interntrapp til etasjen under. 27
Figur 16: Plan 6 (og 10) har rømning via interntrapp ned til plan 5 (9) og videre til plan 4 (8). I tillegg er det mulighet for å rømme via balkong til nabobalkong gjennom luke i betongvegg. 28
Figur 17: Tegningen viser typiske krav til dører og vegger i parkeringsetasjen mot trapperom. 29
Figur 18: Tegningen viser garasjearealene, hvor de tre øverste parkeringsradene er under byggverket. Det er ikke parkeringsarealer under bygg A. 29
Figur 19: Skisse av pleieanstalt, hvor utgangene direkte til det fri og ut til trapperom er vist med grønne piler. 30

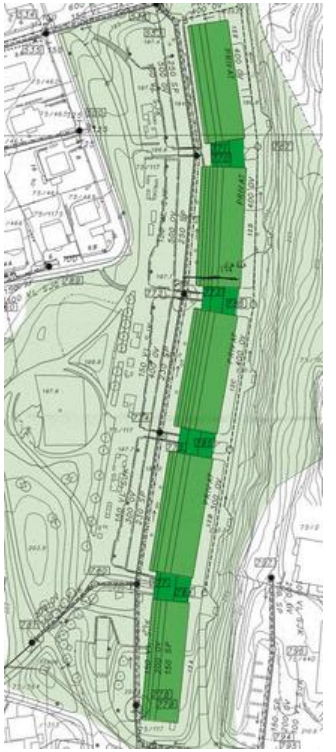
Vedlegg 2 til Z6 - 2025GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

1 Problemstilling

1.1 Kort om oppdraget

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS har på oppdrag fra Sameiet Grefsen Terrassehus gjort en brannteknisk tilstandsvurdering av Grefsenkollveien 12.

Tilstandsvurderingen følger anbefalt metode fra Byggdetaljblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse [3]. Metoden tilfredsstiller analysenivå 1, angitt i NS 3424: 2012 [4]. Byggeforskrift av 1985 [2] er lagt til grunn for vurderingen.



FIGUR 1: BILDET VISER OVERSIKT OVER GREFSEN TERRASSEHUS MED BYGGENE A, B, C, D OG E, OG HVORDAN DE ER KOBLET SAMMEN.

Vedlegg 2 til Z6 - 2025GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

1.2 Kort om bygget

TABELL 1: OPPLYSNINGER OM BYGGET.

Tema	Bygg
Navn på prosjekt/tiltak	Grefsenkollveien 12 A-E
Adresse	Grefsenkollveien 12 , 0490 OSLO
Gårds- og bruksnr	75/117
Byggeår	Oppført i 1970-1980.
Regelverk	Iht Forebyggendeforskriften [1] skal bygg minst oppgraderes til sikkerhetsnivået angitt i Byggeforskrift av nov. 1984 nr 1892 [2]. Sikkerhetsnivået angitt i BF85 [2], med revisjon i 1987, legges til grunn for denne tilstandsregistreringen.
Antall etasjer	10 tellende etasjer + åpen parkeringskjeller i underetasje
Grunnflateareal	Grunnflate pr bygg: Plan 1: 19,6 m x 55,5 = ca 1090 m²
Virksomhet	Boliger med parkering i underetasje. Det er barnehage i plan 2 i bygg A og pleiehjem i plan 1 i bygg E.
Bygningsbrannklasse	Boligbygg med flere enn 4 tellende etasjer, skal oppføres iht krav til Bygningsbrannklasse 1.
Brannenergi	Under 400 MJ/m²
Plassering i terreng	Byggverket ligger i skrått terreng, se Figur 2.

Tema	Bygg
	 **FIGUR 2: BYGGENES BELIGGENHET I TERRENG.** I blokk A ligger deler av plan 3 og deler av plan 2 på bakkeplan i bakkant av bygget. I blokk B, C og D ligger plan 2 på bakkeplan. I blokk E ligger plan 1 på bakkeplan.

1.3 Krav stilt i Forebyggendeforskriften

Eiers og brukers plikter i forbindelse med brannsikkerhet i bygg, reguleres av Forskrift om brannforebygging [1] (kalt Forebyggendeforskriften). Med «eier» menes den som har grunnbokshjemmelen til byggverket. Med «bruker» menes den eller de som bruker byggverket.

Vi har her gjengitt de viktigste kravene som stilles i Forebyggendeforskriften [1] til eier og bruker av et byggverk.

Kapittel 2:

§ 4 Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.

Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

§ 8 Oppgradering av byggverk

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Veiledende tekst til §8:

Branntekniske avvik som anses å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger). I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status og vurdere de tekniske og/eller organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene (risikoanalyse). Etablering av rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

Kapittel 3:

§ 11 Brannsikker bruk av byggverk

Den som har rett til å bruke et byggverk skal:

a) sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket

b) unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres

c) informere eieren om endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann

d) ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, straks gjennomføre ekstraordinære tiltak inntil risikoen er normalisert.

1.4 Valg av referanseregelverk

I Forebyggendeforskriften [1] § 8 om eiers ansvar, er det angitt at det er eiers ansvar å oppgradere byggverket til minimum det nivået som gjaldt i Byggeforskrift av 1985 [2] (heretter kalt BF 85) eller nyere.

Det vil derfor være BF 85 [2] som vil være gjeldende for dette bygget, så lenge det ikke skal foretas en ombygging, tilbygg eller annet.

Vi har derfor sett på hvilke krav som gjelder byggverket. Kravene angitt i kap 3 er hentet fra BF 85 [2].

2 Tilstandsgrader

Ved tilstandsvurdering bruker man tilstandsgrader for å prioritere mangler med tanke på oppfølging. Tabell 2 er hentet fra 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse [3], og forklarer rangeringen som er benyttet i rapporten.

TABELL 2: TILSTANDSGRADER

	TG 0 Ingen avvik	**TG 1 Mindre eller moderate avvik**	**TG 2 Vesentlige avvik**	**TG 3 Store eller alvorlige avvik**	**TG IU Ikke undersøkt**
Brannteknisk spesifiseringer	Løsning er i henhold til referanse-sikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikker-heten	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatorisk e sikkerheten i forhold til det forutsatte referanse-nivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø	Skjult bære-konstruksjon. Manglende beregninger. Ikke dokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres inne 5 år	Utbedres innen 2 år	Må utbedres straks	Kan undersøkes av andre

3 Tilstandsregistrering

Byggverket skal som et minimum tilfredsstille krav angitt i Byggeforskrift av 1985 (forkortet BF 85) [2]. Alle henvisninger i Tabell 3 er hentet fra BF85, kapittel 3. For særkrav til bolig henvises til kap 31, særkrav til barnehager til kap 32, særkrav til garasjer i kap 34 og særkrav til pleieanstalter i kap 37.

TABELL 3: TILSTANDSREGISTRERING

Idnr	**Krav**	**Tilstand/kommentar**	**Tilstands-grad**
1	**3:32 Avstand mellom bygninger** Bygninger skal være skilt med brannvegg, eller avstanden mellom byggverk skal være mer enn 8 m.	Byggverket er plassert mer enn 8 m fra nabobygg.	0
2	**3:33 Tekniske rom** Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 innenfra.	Forholdene er tilfredsstillende.	0
3	**3:41 Bygningsdelers brannmotstand** Bygget skal tilfredsstille krav til Bygningsbrannklasse 1: - A 90 (hovedbæring) - A 60 (etasjeskiller) - A 60 (brannceller) - A 60 (heis- og trappesjakt) - A 30 (trappeløp)	Byggverket er oppført i betong. Hele byggverket tilfredsstiller krav til Bygningsbrannklasse 1.	0
4	**3:42 Kledninger og overflater for vegger og tak** Kledningers og overflaters brannteknisk klasse: - In1 (innvendig overflate) - Ut1 (utvendig overflate) - K1 (innvendig kledning) - K1 (utvendig kledning) Særkrav for rømningsvei - In1 (overflate) - K1-A (kledning)	Hele byggverket tilfredsstiller krav til innvendige og utvendige overflater og kledning. Innvendige vegger i betong. Forholdene er OK.	0 0
5	**3:512 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand** - B 30 (kan slokkes fra utsiden) - A 30 (kan ikke slokkes fra utsiden)	Yttervegger tilfredsstiller krav til A 30. (opplysning hentet fra byggesak, ikke kontrollert).	0

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
6	**3:52 Tak og taktekking** Krav til taktekking: Ta	Ikke kontrollert.	IU
7	**3:53 Nedforet himling** Nedforet himling som er del av brannbegrensende bygningsdel skal også ha brannmotstand.	Ingen funn.	0
8	**3:61 Oppdeling med brannvegg** Krav til brannvegg bestemmes av byggets bruk, og er angitt i kap 31-39. Se punkt med Idnr 18.	Byggverket er inndelt i 5 bygningsdeler, som er skilt fra hverandre med brannvegg. Hver bygning regnes som én seksjon. Grunnflate (dvs 1. etasje uten medregnet fellesareal ved trapperom) pr bygg er ca 1090 m².	0
9	**3:62 Utførelse av branndekke og brannvegg** Brannvegger skal fra fundament bæres av bygningsdel i minst samme klasse. • Brannveggen skal tilfredsstille A 120. • Port i brannvegg skal ha minst halve veggens klasse og lukkes automatisk ved brann. • Der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under tak. • Brennbart materiale skal ikke føres fordi eller gjennom brannvegg. • Gjennomføring av rør og kanaler skal utføres slik at brannveggens klasse er opprettholdt.	 OK Det er installert port A 60 i brannveggene. Portene lukkes automatisk ved lokal deteksjon. OK. Tak er utført i betong. Forholdene er OK. Det er ikke observert brennbart materiale som er ført forbi brannveggene. Det er ikke observert gjennomføringer i brannvegger.	 0 0 0 0 0
10	**3:63 Branncelleinndeling** Branncellebegrensende vegger skal tilfredsstille A 60. Dører skal ha minst halve veggens klasse, A/B 30.	OK OK	0 0

Vedlegg 2025 - 20 av 76 - 20250506_GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	Følgende rom skal være egne brannceller: - Boenhet - Trapperom - Rømningsvei - Barnehage - Soverom i pleieanstalt - Sjakter - Søppelrom - Fyrrom - Tekniske rom	 Boenheter er egne brannceller. Trapperom er egne brannceller. Rømningsvei er egne brannceller. Barnehage er egen branncelle. Soverom er egne brannceller. Sjakter er egne brannceller. Søppelrom er egen branncelle Fyrrom egen branncelle. Tekniske rom er egne brannceller	 0 0 0 0 0 0 0 0 0
11	**3:7 Rømningsvei** Rømningsvei skal være egen branncelle. Antall rømningsveier er definert under kap 31, 32, 34 og 37. • Fri bredde i rømningsvei skal være minst 10 mm/person, og ikke mindre enn 900 mm. • Gulvbelegg skal være klasse G.	OK OK OK	0 0 0
12	**3:75 Dør i rømningsvei** • Dør i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen. • Dør fra boenhet til korridor kan ha slagretning mot rømningsretningen. • Krav til dør fra korridor til trapperom: B 30 S eller F 30 S. • Branncelle til korridor: B 30 • Kjeller til trapperom: B 60 S	Der hvor det er dører i rømningsveien, er kravet tilfredsstilt. Portene i brannveggene er en del av rømningsveien, og tilfredsstiller ikke krav til dør i rømningsvei. OK OK OK OK	Se kap 4. 0 0 0 0
13	**3:76 Vindu som rømningsvei** • Vindu som skal regnes som rømningsvei skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. • Høyden skal minst være 60 cm.	Ikke undersøkt.	IU

Vedlegg 2025 - 21 av 76 - 20250506_GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	• Bredden skal minst være 50 cm. • Vinduet underkant skal ikke være mer enn 1 m over gulvet. Rømning gjennom vindu kan skje til terreng eller via brannvesenets redningsmateriell.		
14	**3:78 Brannventilasjon og belysning i rømningsvei.** • Trapperom med inntil 8 etasjer kan ha brannventilasjon gjennom vindu i toppen av trappen. • Det skal være ledelys i rømningsveiene.	I byggesaken ble det krevet at trapperommene skulle ha røykavtrekksluker på 1 m^2. Ikke undersøkt for sirkulære trapper. Trapper i endegavler er åpne mot det fri, og forholdene er OK. I byggesaken ble det krevet at trapperommene skal ha reservelys. Dette er ikke undersøkt.	IU 0 IU
15	**3:8 Strøm til heis** Heis skal ha egen kurs som skal være beskyttet mot brann.	OK	0
16	**3:91 Slokkingsvann for brannvesenet** • I bygning med øverste gulv mer enn 22 m over terreng skal det i trapperommet være stigeledning for tilkobling av vann for brannslokking.	Det er montert stigeledning i bygget. Forholdet er OK.	0
17	**3:92 Kjøreatkomst for brannvesenet** • Der fasade skal være tilgjengelig for slokking (…) kan det kreves kjøreadkomst for brannvesenet. • Det skal være adkomst til tak enten via trapperom eller via brannvesenets stigemateriell.	Det er kjørbar atkomst langs byggets bakre fasade, hvor det er tilkomst for brannvesenets lift. Der hvor fasaden er høyere enn 22 m over bakken, er det tilkomst til tak via utvendig trapperom. Forholdene anses som ivaretatt.	0 0

Vedlegg 2 - 43 av 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
18	**Kap 31 Boliger** • Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg er 1000 m^2. • Hver bruksenhet skal være egen branncelle. Avstand fra dør i branncelle til nærmeste trapp eller utgang til det fri skal være: • høyst 25 m i 1. - 4. etasje, • høyst 15 m i 5. - 8. etasje. Fra branncelle i 1. til 8. etasje er krav til rømningsvei: • direkte utgang til terreng • to trapperom • ett branntrygt trapperom Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha mist ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.	Grunnflaten i byggene er ca 1090 m^2, noe som er en overskridelse på 90 m^2. OK Ikke OK, ca 30 m til brannvegg Ikke OK, ca 30 m til brannvegg OK OK Ikke aktuelt Personsikkerheten er ivaretatt med en annen løsningen enn den som er beskrevet i BF85 [2]. Løsningen er vurdert og beskrevet i kap 4. Det forutsettes at alle boliger har røykvarsler som tilfredsstiller kravene.	0 0 Se kap 4 Se kap 4 0 0 Se kap 4 IU
19	**Kap 32:2 Barnehager** • Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg er 500 m^2. • Leke og hvilerom for barn under 3 år skal ha utgang direkte til det fri. • Fra oppholdsrom skal det være to rømningsveier. • Barnehage skal ha brannalarmanlegg • Det kan kreves brannslange og håndslokkeapparater	Arealet av barnehagen er ca 500 m^2. Forholdene er OK. OK Barnehagen har utgang via dører som leder direkte til det fri, eller via korridor direkte til det fri. Krav til rømningsveier er ivaretatt. Det er installert brannalarmanlegg. Forholdene er OK. Det er installert brannslange i barnehagen.	0 0 0 0 0
20	**Kap 34:4 Garasjer** Garasjen regnes som en åpen garasje.	Garasjen har gjennomgått en totalrenovering, hvor alle garasjeporter er fjernet. Garasjen	

Vedlegg 2 - 43 av 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
		er nå åpen i front, med frisklufttilførsel via åpninger i bakkant. Dette gjør at garasjen er termisk røykventilert, og regnes som en åpen garasje.	
	• Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom.	OK Garasjen er skilt fra trapperommene med sluse.	0
	• Garasje over 50 m^2 skal være skilt fra resten av bygget med branndekke.	OK	0
	• Det skal ikke være direkte adgang fra garasje til boligrom.	OK.	0
	• Avstand fra hvilket som helst sted i garasjen til rømningsvei skal være høyst 50 m.	Det er utgang via fasade i hele garasjen. Forholdene er OK.	0
	• Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg er 5400 m^2.	Fra byggetidspunkt ble det stilt krav om at garasjen skal seksjoneres med ½ stens vegg for hver 4000 m^2. Det er garasje under fire av byggene, og hvert parkeringsareal er ca 1100 m^2. Totalt areal for garasjen som ligger under byggene er ca 4400 m^2. Kravet ansees som tilfredsstilt uten oppdeling med brannvegg. Garasjen er delt inn i 3 seksjoner med brannvegg og brannport. Brannporten opereres manuelt, og vil kun ha en funksjon når den lukkes av personer som er tilstede. I og med at kravet er tilfredsstilt uten porter, anbefales ikke tiltak med portene.	0
	• Bygningsrådet kan kreve brannslanger og håndslokkere.	I byggesaken ble det krevet at garasjen skulle ha brannslanger og slokkeapparater. Forholdene er OK.	0
21	**Kap 37 Pleieanstalter** Gjelder for mer enn 10 sengeplasser.		
	- Dekke over kjeller skal være A 60.	OK	0

Vedlegg 02 - 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
	- Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg 1200 m^2.	Arealet av pleieanstalten er ca 1090 m^2. Forholdene er OK.	0
	- Hvert sykerom skal utgjøre egen branncelle.	OK	0
	- Gulvbelegg skal være klasse G.	OK	0
	- Fra branncelle skal det være tilgang til to rømningsveier.	Det er flere utganger direkte til det fri fra lokalene. Forholdene ansees som OK.	0
	- Minst ett vindu i sengerom skal utformes slik at det kan brukes som rømningsvindu.	Ikke undersøkt.	IU
	- Rømningsvei skal ha ledelys.	OK	0
	- Det skal være markeringslys over dør i rømningsvei.	Det er markeringslys over dører til det fri.	0
	- Det skal være montert brannslanger, med rekkevidde inn i alle brannceller i lokalene. Det kan kreves håndslokkeapparater i tillegg.	Ikke kontrollert. Forutsettes ivaretatt.	0
	- Det skal være installert fulldekkende brannalarmanlegg.	Det er installert fulldekkende brannalarmanlegg, og forholdene er OK.	0

Vedlegg 02 - 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

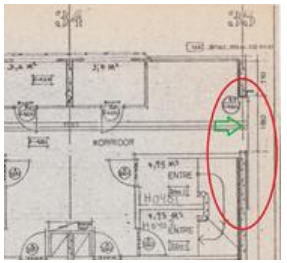
4 Handlingsplan

4.1 Avvik

Ved gjennomgang av bygningsmassen, har vi funnet noen avvik fra BF 85 [2]. Avvikene gjelder for boligene i byggene, og avvikene skyldes byggenes arkitektur. På prosjekterings- og byggetidspunkt skulle byggene tilfredsstille krav som stilles i Byggeforskrift av 1969. I henhold til Forebyggendeforskriften [1] skal bygg som er oppført før 1985 oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85 [2]. En slik oppgradering skal gjennomføres så langt det lar seg gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer.

Som angitt i Forebyggendeforskriften [1] skal tiltak som gjelder personsikkerhet og rømning prioriteres, og slike tiltak er oppgitt å ikke ligge utenfor praktiske og økonomisk forsvarlige rammer.

TABELL 4: AVVIK SAMLET

Idnr	Krav	Tilstand	Vurdering
12	**3:75 Dør i rømningsvei** • Dør i rømningsvei skal slå ut i rømningsretning en.	Der hvor det er innsatt dører i rømningsveiene, er kravet til slagretning på dører tilfredsstilt. Portene som er satt inn i brannveggene er en del av rømningsveien. Portene tilfredsstiller ikke krav til dør i rømningsvei. Rød sirkel på Figur 3 hentet fra plan 4 viser plassering av portene.  **FIGUR 3: BRANNPORT I KORRIDOR** Portene lukkes når det detekteres røyk i lokale røykdetektorer som er montert på hver side av porten. Når portene er lukket, er det tungt å åpne dem med manuell kraft.	Portene som er montert i brannveggene har to funksjoner: 1. Portene skal hindre at en brann sprer seg fra én seksjon til neste i minst 60 minutter. 2. Portene er montert i rømningsvei, og skal også tilfredsstille krav til dør i rømningsvei. De skal være lette å åpne, og slå ut i rømningsretning. Portene må erstattes med en løsning som tilfredsstiller begge kravene. Se forslag til løsning i kap 4.2.
18	**Kap 31 Boliger** Avstand fra dør i branncelle til nærmeste		Bygget er bygget med korridorer som er lengre enn

Idnr	Krav	Tilstand	Vurdering
	trapp eller utgang til det fri skal være: • høyst 25 m i 1. - 4. etasje, • høyst 15 m i 5. - 8. etasje.	Ikke OK, ca 30 m til brannvegg med port. Ikke OK, ca 30 m til brannvegg med port.	maksimal lengde på fluktvei. Dette er det vanskelig å gjøre noe med, uten å bygge flere trapper. Avviket må lukkes på andre måter enn å bygge flere trapper, se kapittel 4.3.
18	**Kap 31 Boliger** Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha mist ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei.	Dette vil gjelde for de leilighetene som går over 2 eller 3 plan. Hvis man skal følge preaksepterte krav i BF 85, skal minst ett vindu, i de planene som ikke har utgang til korridor, tilfredsstille krav til rømningsvindu. På byggetidspunkt ble det stilt krav til at plan 5 og 9 skulle ha leider fra soveromsavdeling ned til underliggende terrasse. Dette er ikke en løsning som er angitt som løsning i BF 85 [2], og det er heller ikke en løsning som ble bygget. I stedet er det tilrettelagt for rømning via luke til nabobalkong, på plan 6 og plan 10, se Figur 4.  **FIGUR 4: LUKE I VEGG MELLOM BALKONGER PÅ PLAN 10.** Plan 5 og plan 9 har rømning via interntrapp opp til plan 6 og 10, eller ned til plan 4 og 8.	Kravene til redning via vindu ikke er tilfredsstilt. Det ikke er praktisk mulig å endre løsningen til en preaksepteret løsning, uten å endre hele fasaden i øst eller bygge flere trapper. Avviket må lukkes på andre måter, se kapittel 4.3.

4.2 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 12.

Brannportene som er plassert i rømningsveiene, må erstattes med en løsning som tilfredsstiller både kravet til brannskille mellom seksjoner og kravet til dør i rømningsvei. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg, og ha brannmotstand EI 120.

Brannportene fjernes og det monteres et veggfelt med dør, eller en dobbel dør. Dørene kan forrigles til lokale røykdetektorer, og stå åpne på magnet til vanlig. Dørene vil da lukkes automatisk når det detekteres røyk på en av sidene av døren. På denne måten vil man fortsatt ha åpenhet i korridorene i vanlig brukstilstand.

Se eksempel i Figur 5 for dør med dørfelt, og dør som er holdt åpen med holdemagnet.





FIGUR 5: EKSEMPEL PÅ DØR MED BRANNMOTSTAND EI 120, OG DØR SOM ER HOLDT ÅPEN MED HOLDEMAGNET.

Vedlegg 2 - 47 av 76 - 202GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

4.3 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 18

Som beskrevet i kap 4.1 kan ikke avvik 18 lukkes ved praktiske løsninger som tilfredsstiller de preaksepterte kravene i BF 85 [2]. Personsikkerheten må ivaretas ved å vurdere den byggede løsningen.

I Oslo kommune har brannvesenet angitt at de kan redde personer fra plan som er maksimalt 23 m over terreng, forutsatt at det er tilrettelagt med oppstillingsplass for brannvesenets lift. Brannvesenet har kjørbar adkomst på østsiden av byggene, men terrenget utenfor blokk A er bratt, og tilfredsstiller ikke krav til oppstillingsplass. Utenfor blokk B, C og D er det mer enn 23 m til øverste etasje, plan 10. Bakgrunnen for at det stilles krav til at det skal være mulig å bli reddet via vindu, i boliger som går over flere plan, er at man skal ha mulighet til å bli reddet hvis det er brann i det planet hvor det er utgang til korridor. Grefsen Terrassehus har en arkitektur og beliggenhet som gjør det vanskelig å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er også vanskelig å etablere mange nye trapper.

Vi må derfor vurdere den byggede løsningen, med de branntekniske tiltakene som allerede er etablert.

Det er i prinsippet fire ulike varianter av leiligheter:

1. Leilighet på ett plan, med utgang direkte til korridor uten å gå via trapp.
2. Leilighet på ett plan, med utgang via interntrapp til korridor i planet under.
3. Leilighet på ett plan, med utgang via interntrapp til korridor i planet over.
4. Leilighet på to plan + interntrapp ned til korridor, med utgang via interntrapp til korridor i nederste plan, i tillegg til rømning til nabobalkong på øverste plan.

Når man har utgang til korridor, har man tilgang til to uavhengige trapperom, og kravene til at man skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier er ivaretatt.

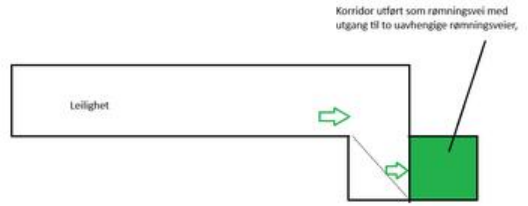
Leilighetene i kategori 1, har adgang til tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang direkte til korridor.



FIGUR 6: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHETER MED DIREKTE UTGANG TIL KORRIDOR.

Vedlegg 2 - 48 av 76 - 202GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

Leilighetene i kategori 2 og 3, har adgang til tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang til korridor via interntrapp enten opp eller ned.

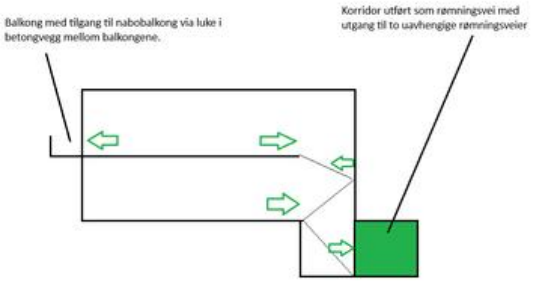


FIGUR 7: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHET MED UTGANG TIL KORRIDOR I PLANET UNDER.



FIGUR 8: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHET MED UTGANG TIL KORRIDOR I PLANET OVER.

Leilighetene i kategori 4 har tilfredsstillende antall rømningsveier med utgang til korridor via interntrapp ned, eller via luke i balkong på øverste plan.



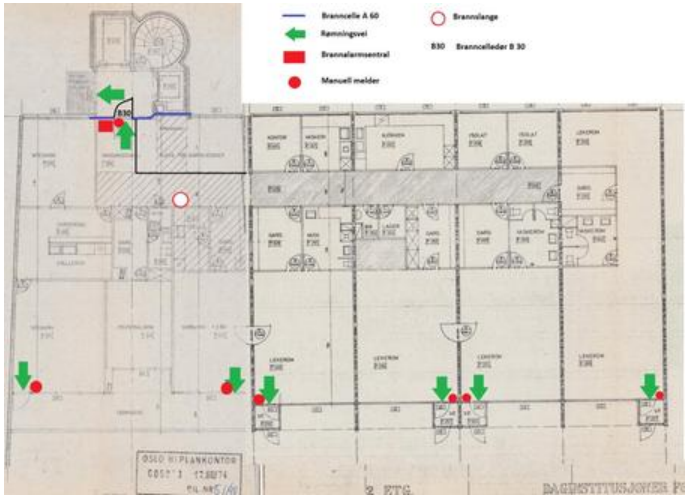
FIGUR 9: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHETER MED UTGANG TIL KORRIDOR OG RØMNING VIA NABOBALKONG.

For å være trygg på at sikkerheten er ivaretatt med den byggede løsningen, er det viktig med kontroll av de tiltakene som omhandler personsikkerhet. Dette gjelder brannvarsling og tilkomst til rømningsveier. En slik kontroll vil være:

- Røykvarsler skal være montert på det høyeste stedet i leiligheten. For leilighetene i ett plan, og som har interntrapp opp til korridor i etasjen over, må det monteres røykvarsler i toppen av interntrappen. Denne røykvarsleren må være hørbar inne på alle soverom. Alternativt kan det monteres flere røykvarslere koblet i serie, slik at man er trygg på at man hører alarmen også når man sover. For leilighetene som går over 2 plan, må det sikres at det er montert røykvarsler i det øverste planet, og at alarmen høres inne på alle soverom.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene er lette å åpne fra begge sider, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

5 Branntegninger (skisser på plantegninger)

5.1 Barnehage



FIGUR 10: SKISSEN VISER BRANNCELLEVEGGER OG -DØRER, SLOKKEUTSTYR, BRANNALARMANLEGG OG UTGANGER TIL DET FRI.

Vedlegg 2 - 202506 Branntekniskt tilstandsvurdering Grefsen terrassehus_rev01_NGT_Branntekniskt_tilstandsvurdering_Rev_01_2025.pdf

5.2 Boliger plan 1-10

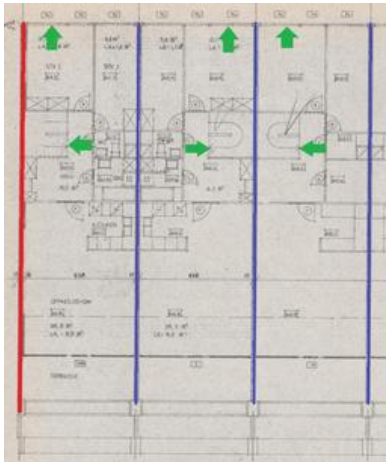
Brannskissene under viser følgende planløsning:

- I 1. etasje er det inngang til to leiligheter pr akse: Én leilighet på ett plan med inngang i 1. etasje, og én leilighet på ett plan i byggets 2. etasje, med tilgang via interntrapp fra 1. etasje.
- I 2. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang via interntrapp fra byggets 1. etasje.
- I 3. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 4. etasje er det inngang til tre leiligheter pr akse: 1 leilighet på ett plan med inngang i 4. etasje, 1 leilighet på ett plan hvor planet er i byggverkets 3. etasje, samt 1 leilighet på to plan, hvor boligetasjene er i byggverkets 5. og 6. etasje.
- I 5. etasje finner vi plan 1 av leilighetene med inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 6. etasje finner vi plan 2 av leilighetene med inngang i byggverkets 4. etasje.
- I 7. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang i byggverkets 8. etasje.
- I 8. etasje er det inngang til tre leiligheter pr akse: 1 leilighet på ett plan med inngang i 8. etasje, 1 leilighet på ett plan hvor planet er i byggverkets 7. etasje, samt 1 leilighet på to plan, hvor boligetasjene er i byggverkets 9. og 10. etasje.
- I 9. etasje finner vi plan 1 av leilighetene med inngang i byggverkets 8. etasje.
- I 10. etasje finner vi plan 2 av leilighetene med inngang i byggverkets 8. etasje.

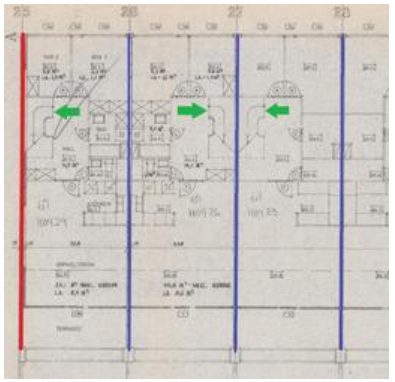


FIGUR 11: TYPISK PLAN 1. DE LEILIGHETENE SOM KUN INNEHOLDER ETT PLAN, HAR TILFREDSSTILLENDE RØMNINGSMULIGHET VIA KORRIDOR. LEILIGHET I PLAN 2 HAR INNGANG PÅ PLAN 1.

Vedlegg 2 - 202506 Branntekniskt tilstandsvurdering Grefsen terrassehus_rev01_NGT_Branntekniskt_tilstandsvurdering_Rev_01_2025.pdf

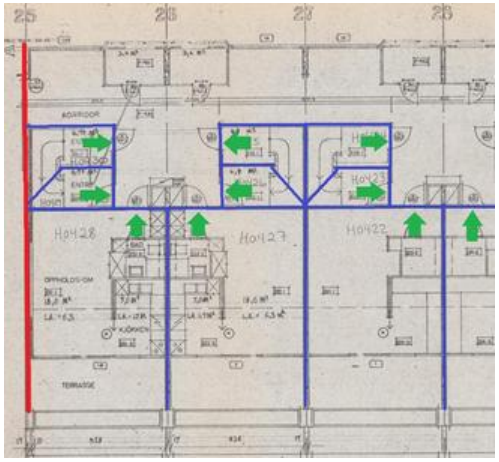


FIGUR 12: LEILIGHET PÅ PLAN 2 HAR INTERNTRAPP NED TIL PLAN 1, MED TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.

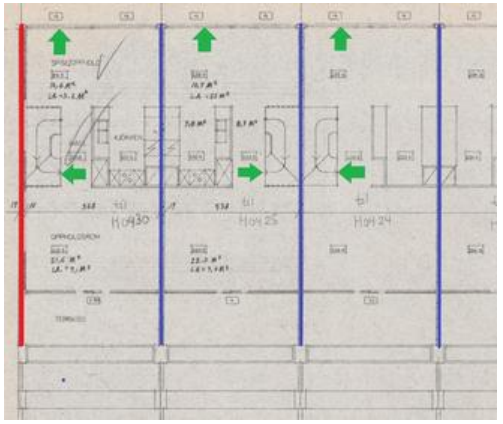


FIGUR 13: LEILIGHETER PÅ PLAN 3 (OG 7) HAR INNGANG PÅ PLAN 4 (OG 8). RØMNING ER VIA INTERNTRAPP OPP TIL PLAN 4 (8), HVOR DET ER TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.

Vedlegg 2 - 53 av 76 - 202GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf



FIGUR 14: PÅ PLAN 4 (OG 8) ER DET INNGANG TIL LEILIGHETER NED TIL PLAN 3 (7), LEILIGHETER OPP TIL PLAN 5 + 6 (9 OG 10), OG LEILIGHETER SOM KUN BEFINNER SEG PÅ PLAN 4 (8).



FIGUR 15: PLAN 5 (OG 9) HAR INNGANG OG RØMNING VIA INTERNTRAPP TIL ETASJEN UNDER.

Vedlegg 2 - 54 av 76 - 202GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf



FIGUR 16: PLAN 6 (OG 10) HAR RØMNING VIA INTERNTRAPP NED TIL PLAN 5 (9) OG VIDERE TIL PLAN 4 (8). I TILLEGG ER DET MULIGHET FOR Å RØMME VIA BALKONG TIL NABOBALKONG GJENNOM LUKE I BETONGVEGG.

5.3 Parkeringskjeller



FIGUR 17: TEGNINGEN VISER TYPISKE KRAV TIL DØRER OG VEGGER I PARKERINGSETASJEN MOT TRAPPEROM.



FIGUR 18: TEGNINGEN VISER GARASJEAREALENE, HVOR DE TRE ØVERSTE PARKERINGSRADENE ER UNDER BYGGVERKET. DET ER IKKE PARKERINGSAREALER UNDER BYGG A.

5.4 Sykehjem



FIGUR 19: SKISSE AV PLEIEANSTALT, HVOR UTGANGENE DIREKTE TIL DET FRI OG UT TIL TRAPPEROM ER VIST MED GRØNNE PILER.

Vedlegg 2 - 57 - 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

6 Referanseliste

[1] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, "Forskrift om brannforebygging", [2016].

[2] Kommunal- og arbeidsdepartementet, "Byggeforskrift av 1985", [1984].

[3] Byggforsk, "Byggforskserien 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse", [2014].

[4] Norsk Standard, "Tilstandsanalyse", [2012].

Vedlegg 2 - 57 - 76 - 20GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_rev01_2025.pdf

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 047 715	18 331 776	18 981 000	20 381 000
Andre inntekter	3	555 149	2 112 573	1 719 040	1 719 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 602 864**	**20 444 349**	**20 700 040**	**22 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 469 077	-1 396 059	-1 450 000	-1 450 000
Styrehonorar	5	-593 500	-570 000	-538 500	-579 000
Avskrivninger	13	-60 596	-61 470	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-472 200	-449 058	-462 000	-485 000
Konsulenthonorar	7	-66 924	-77 565	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 620 068	-14 734 787	-1 415 000	-2 653 000
Forsikringer		-1 331 024	-1 197 256	-1 400 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-3 460 064	-2 902 093	-3 442 500	-3 990 000
Energi/fyring		-890 222	-1 053 158	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 441 280	-1 574 107	-1 512 000	-1 572 000
Andre driftskostnader	10	-1 586 218	-1 474 680	-1 223 000	-1 255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 017 539**	**-25 519 435**	**-12 923 000**	**-15 145 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 585 325**	**-5 075 086**	**7 777 040**	**6 955 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 856	167 534	0	0
Finanskostnader	12	-4 990 027	-4 315 155	-4 101 000	-4 882 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 965 171**	**-4 147 620**	**-4 101 000**	**-4 882 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 379 847**	**-9 222 707**	**3 676 040**	**2 073 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 380 310	-9 223 044		
Til vedlikeholdsfond		463	337		

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	52 386	112 982
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 386**	**112 982**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		230 115	414 211
Forskuddsbetalte kostnader		204 456	176 742
Andre kortsiktige fordringer	14	232 357	236 273
Energiavregning		0	59 869
Driftskonto OBOS-banken		5 921 101	2 884 731
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 137	45 857
Sparekonto OBOS-banken		13 458	12 989
Sparekonto OBOS-banken, vedlikeholdsfond		13 259	12 796
Innestående i andre banker		245 519	75 133
SUM OMLØPSMIDLER		**6 907 402**	**3 918 601**
SUM EIENDELER		**6 959 788**	**4 031 583**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-89 327 408	-85 947 099
Vedlikeholdsfond		13 259	12 796
SUM EGENKAPITAL		**-89 314 149**	**-85 934 303**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 560 245	74 260 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 560 245**	**74 260 622**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		422 631	329 327
Leverandørgjeld		14 342 249	14 275 585
Skyldige offentlige avgifter	17	99 300	91 108
Påløpte renter		29 495	428 768
Påløpte avdrag		0	432 494
Energiavregning	18	653 449	0
Annen kortsiktig gjeld	19	166 568	147 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 713 692**	**15 705 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 959 788**	**4 031 583**
Pantstillelse		81 000 000	95 600 000
Garantiansvar	20	0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen Ian Terje Gustad Robert Gjerde

Idar Burheim Sara Sundqvist

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	16 795 915
Kabel-TV (Fratrukket refusjon juni 2024)	1 368 560
Vedlikeholdsfond	1 241 720
Leie av lokaler (Læringsverkstedet)	641 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 047 715**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av utleieleiligheten	161 469
Trimrom og tennis	156 475
Utleie av sameiestua	74 378
Leie Telia og Telenor	41 531
Nøkler	35 488
Vaskeri	31 161
Dugnad	29 393
Elsykkel	18 567
Jubileumsbok	800
Andre inntekter	5 887
SUM ANDRE INNTEKTER	**555 149**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-933 396
Overtid	-73 931
Påløpte feriepenger	-127 519
Fri bil, tlf etc.	-11 259
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-9 189
Naturalytelser speilkonto	19 363
Arbeidsgiveravgift	-256 147
Pensjonskostnader	-67 848
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-6 652
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 469 077**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret og valgkomite gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 593 500.
Av dette utgjør kr. 25 0000,- valgkomiteens samlede honorar, i henhold til årsmøtevedtak 2024.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 44 774, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Advokatfirmaet Hoel Wollebråten AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 634
Andre konsulenthonorarer	-2 790
SUM KONSULENTHONORAR	**-66 924**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Runes AS	-5 322 056
Juridisk bistand	-303 788
Millab Consult AS	-264 219
Regnbuen Malermester	-153 132
Drogseth Bygg AS	-93 589
Arkitekt Knut Folstad	-65 500
Alna Elektro AS	-62 500
Andre leverandører	-38 610
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 303 394**
Drift/vedlikehold bygninger	-228 237
Drift/vedlikehold VVS	-23 053
Drift/vedlikehold elektro	-540 540

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 583
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 431
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 578
Kostnader leiligheter, lokaler	-29 242
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-8 642
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 620 068**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 938 588
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-520 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 460 064**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-28 575
Container	-120 158
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 250
Håndverktøy	-45 578
Annet driftsmateriale	-17 848
Lyspærer og sikringer	-20 968
Vaktmestertjenester	-95 431
Renhold ved firmaer	-689 293
Andre fremmede tjenester	-44 300
Kontor- og datarekvisita	-658
Trykksaker	-68 329
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-9 189
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 774
Andre kontorkostnader	-114 232
Telefon/bredbånd	-13 121
Telefon u/mva	-8 172
Porto	-15 250
Drivstoff	-14 150
Vedlikehold biler/maskiner	-205 177
Bilgodtgjørelse	-3 933
Reisekostnader, opplysningspliktig	-476
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 061
Bank- og kortgebyr	-11 042
Velferdskostnader	-1 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 586 218**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 352
Renter av sparekonti i OBOS-banken	932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 319
Andre renteinntekter	253
SUM FINANSINNTEKTER	**24 856**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-116 440
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-47 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-1 484 372
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-3 277 825
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-63 836
Renter på leverandørgjeld	-295
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 990 027**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2018	17 490	
Avskrevet tidligere	-17 489	
		1
PC nr. 2 med utstyr		
Tilgang 2023	16 298	
Avskrevet tidligere	-4 981	
Avskrevet i år	-5 432	
		5 885
Rensemaskin tepper		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet tidligere	-38 445	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2019	76 850	
Avskrevet tidligere	-69 165	
Avskrevet i år	-7 684	
		1
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-725 547	
		1
Treningsutstyr		
Tilganfg 2019	26 650	
Avskrevet tidligere	-26 649	

		1
Tredemølle m.m.		
Tilgang 2022	66 123	
Avskrevet tidligere	-29 388	
Avskrevet i år	-22 041	
		14 694
Tredemølle og ellipsemaskin		
Tilgang 2023	76 317	
Avskrevet tidligere	-19 078	
Avskrevet i år	-25 439	
		31 800
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**52 386**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-60 596**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse styrekontor	1 453
Håndkasse vaktmester	2 000
Strømforbruk elbil 2024	223 099
Andre kortsiktige fordringer	5 805
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**232 357**

NOTE: 15
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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 en negativ arbeidskapital på kr 8 806 290

Den negative arbeidskapitalen skyldes vedlikeholdsarbeider som er, og vil bli lånefinansiert. Store deler av sameiets leverandørgjeld består fakturaer i forbindelse med betongrehabilitering

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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 15 år		
Opprinnelig 2020/2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	771 500	
Nedbetalt i år	5 228 500	
		0
Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 15 år		
Opprinnelig 2020/2021	-61 000 000	
Økning i 2023	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 275 234	
Nedbetalt i år	66 724 766	
		0
Obos-Banken, innfridd		
Lånet var et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 20 år		
Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	12 292 644	
Nedbetalt i år	2 307 356	
		0
Obos-Banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Lånet er avdragsfritt t.o.m april 2025		
Opprinnelig 2024	-73 578 413	
Nedbetalt i år	0	
		-73 578 413
Obos-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med lytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-7 000 000	
Nedbetalt i år	18 168	
		-6 981 832
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-80 560 245**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 137
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 163
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-99 300**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER		
Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-4 854 384
SUM INNTEKTER		**-4 854 384**
KOSTNADER		
Strøm		4 200 935
SUM KOSTNADER		**4 200 935**
SUM ENERGIAVREGNING		**-653 449**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-127 519
Depositum for leie av sameiestua	Annet 10	-26 500
Annen kortsiktig gjeld	Annet 2	-12 549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-166 568**

NOTE: 20
Av sameiets bokførte gjeld er kr sikret ved pant i sameiets eiendom.
Gnr.75/bnr,1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4FVBW-0PIA3-4HD2H-EDNQV-UVY3Q-Y03C2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.25
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Sak 6 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar 2025

Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret får i oppdrag å åpne for individuell nedbetaling nå

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 14:00 og møtet ble avholdt 3. juni 2025, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 200.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets leder er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Skjøthaug og Mia Huidtfeldt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Vi viser til tidligere informasjonssaker om tvisten med PA Entrprenør som endte med at entreprenøren brakte saken inn for forliksrådet:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-9-30-tvisten-med-pa-entreprenor-as-brakt-inn-for-forliksradet-y2rhmtk(

Forliksrådet avviste behandling av saken:
https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2024-11-4-forliksradet-avviser-a-behandle-tvisten-med-pa-mzdmymqw

Etter dette har det på nytt blitt gjort forsøk på å inngå forlik. Senest nå i begynnelsen av mai har PA avvist et forslag til forlik fra sameiet. I skrivende stund har de ikke gitt noen forklaring på sin avvisning.

Vi håper at det har skjedd en utvikling i saken innen årsmøtet avvikles, og har invitert prosjektleder Millab til møtet for å gi en orientering om status, samt å svare på spørsmål fra salen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Økt brannsikkerhet i sameiet

Bakgrunn
Styret har gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering for å kartlegge brannsikkerheten i sameiet og identifisere forbedringsområder. Rapporten legges nå frem for årsmøtet med forslag til tiltak for å øke brannsikkerheten i sameiet.

Bygningens historikk og gjeldende krav
Bygget ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet og er oppført etter brannstekniske krav som gjaldt i 1969. Dagens regelverk krever imidlertid at bygget tilfredsstiller kravene i Byggeforskrift av 1985, BF85 (se utdypende forklaring i rapporten).

I henhold til BF85 skal bygg som er oppført før 1985 *oppgraderes til minst å tilfredsstille krav i BF 85*. Dersom dette ikke er mulig å gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer, blant annet på grunn av byggets utforming, plikter man å gjennomføre andre tiltak for å løse avvikene på best mulig måte.

Hadde blokkene våre blitt ført opp i dag, ville det vært sprinkleranlegg og brannalarmanlegg i alle korridorer, fellesarealer og inn i leilighetene. Det er også mulig å gjennomføre dette i dag. Men det ville ha kostet betydelige summer.

Avvikene som fremkommer i denne rapporten, foreslås derfor løst på andre måter, og så godt det lar seg gjøre innen forsvarlige økonomiske rammer.

Derfor kommer rapporten nå
En planlagt brannteknisk gjennomgang måtte avvente sluttføring av den omfattende betongrehabilitering av

sameiets garasjeanlegg. Det skyldes at endelig utforming av garasjeanlegget, ville få betydning for hvilke tiltak som må gjennomføres.

Som kjent så ble garasjeanlegget i forbindelse med rehabiliteringen tilbakeført til byggets opprinnelige løsning; en åpen og luftig løsning uten tilfeldig oppførte garasjeporter.

Den gode nyheten er at tilbakeføringen av garasjeanlegget til opprinnelige løsning, fører til at det *ikke påløper noen utgifter til brannsikring i garasjeanlegget*. Før vedtaket om å fjerne portene ble fattet, anslo brannteknisk sakkyndig betydelige utgifter til brannsikring - dersom sameiet ønsket å videreføre en løsning med garasjeporter.

Innledende bemerkninger
Gitt byggets arkitektur, og ikke minst høyden, så er det et faktum at brannsikkerheten er best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Det er viktig for styret å være åpen og ærlig om dette, uten å dramatisere situasjonen.

Rømning og redning er lettere i nedre del av bygget av flere årsaker: Rømning/redning via vinduer er naturlig nok enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken. Til orientering så rekker dagens stigebiler i Oslo kommune opp til maksimalt 23 meter over terrenget (blokkene rager 26 meter over bakken).

Det er også naturlig nok mindre risikofylt "å rømme" over til naboen ved siden av seg, eller under seg (via terrassene) i en nødsituasjon - hvis man bor i lavereliggende etasjer.

For leilighetene som har inngangsdør i 8. etasje, så har 5-romsleilighetene den fordelen (sammenlignet med 3-roms- og 1-romsleilighetene) at disse har rømningsvei over til naboens terrasse gjennom en balkongluke (65 x 65 cm) på luftebalkongen. Det er ingen balkongluker i 3- og 1- romsleilighetene med inngangsdør i 8. etasje.

Å etablere balkongluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene *er* mulig, og vil øke brannsikkerheten for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

I brannsikkerhetsrapporten som er utarbeidet, foreslår det derfor ikke et slikt tiltak.

Dette er altså ikke noe vi *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre det. Ifølge rapporten er løsningen for disse - og for øvrig for alle - leiligheter, å ha *god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig brannvarsling og tilkomst til rømningsveier*.

Styret har et lovmessig ansvar for å sørge for at brannsikkerheten i sameiet er ivaretatt, og kan stilles til ansvar dersom sameiets forpliktelser etter regelverket ikke er overholdt.

Styret ønsker derfor å løfte denne problemstillingen (manglende balkongluker i 7. og 8. etasje) frem for årsmøtet. Vi ber sameierne ta stilling til om styret skal jobbe videre med saken og presentere et saksfremlegg for mulig etablering av balkongluker, med kostnadsoverslag, for disse leilighetene. Det dreier seg om 100 leiligheter.

Styret finner det også riktig å informere om at brannvesenets stigebiler i dag vil ha en større utfordring med redning/slukning ved en brann i A-blokka, enn i de andre blokkene. Dette på grunn av at terrenget på baksiden av blokk A er bratt og ikke tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass for brannbil med lift. Heller ikke plenen *foran* blokk A tilfredsstiller brannvesenets krav til oppstillingsplass.

Dette er forhold det er vanskelig å gjøre noe med, uten å gjøre betydelige endringer på baksiden av A-blokka.

Ved de andre blokkene (B, C, D og E) har brannvesenet godkjent oppstillingsplass på baksiden.

Som tidligere informert om så er tilkomst til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy en utfordring, på grunn av at biler parkerer ulovlig i gangveien på baksiden av blokken. Styret jobber parallelt med en løsning på dette.

Rapportens funn

Den brannteknisk tilstandsvurderingen har avdekket avvik fra minimumskravene i BF85. Avvikene skyldes blokkenes arkitektur. Her er en kort oppsummering fra rappoerten:

Avvik 1: Brannportene i korridorer i 1., 4. og 8. etasjer:

Blokkene har i dag 12 brannporter fordelt på korridorene i 1., 4. og 8. etasjer, som lukkes automatisk ved røykutvikling. Dette for å hindre en brann fra å spre seg til neste blokk. Samtidig stenger også disse portene for rømningsveier fra leilighetene ved en brann. I dag må man - ved en brann - derfor skyve disse portene til side, for å kunne "rømme" i sikkerhet. Portene er over 50 år gamle og er blytunge å åpne, selv for voksne og friske personer. Disse portene tilfredsstiller klart ikke kravene til rømningsdører, som skal være lette å åpne, samt slå ut i rømningsretning.

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:

Blokkene har en arkitektur og beliggenhet som gjør det krevende å etablere tilkomst for brannvesenet. Det er samtidig vanskelig - og svært kostnadskrevende - å etablere nye trapper på utsiden av bygningene, som ville ha løst noen utfordringer med redning. Kravene til redning via vindu er derfor ikke tilfredsstilt for de øverste leilighetene.

Avvik 3: For lange rømningsveier

Enkelte korridorer i bygget overskrider maks tillatt lengde på rømningsvei i henhold til BF 85 (25 meter i 1.–4. etasje, 15 meter i 5.–8. etasje). Å bygge nye trapper - som kunne ha løst problemet - for å kompensere for dette, er i rapporten vurdert som "uproporsjonalt krevende", altså for dyrt. Sikkerheten må derfor ivaretas gjennom en kombinasjon av eksisterende løsninger og forbedret varsling og rømningsmuligheter.

Anbefalte tiltak:
Avvik 1: Utskifting av brannporter
Erstatte eksisterende brannporter i korridorer med løsning som tilfredsstiller, 1) kravet til brannskille mellom seksjoner, 2) kravet til dør i rømningsvei og 3) at dørene er lette å åpne. Dørene må tilfredsstille dagens krav til dør i seksjoneringsvegg og ha godkjent brannmotstand (EI 120).

Høyst foreløpig beregninger antyder en samlet utgift på om lag 1 million kroner for å få dette på plass (inkl. demontering av fjerning av de gamle portene).

Avvik 2: Rømning/redning fra leiligheter over flere plan:
Rapporten fastslår at disse avvikene ikke kan lukkes med tiltak som er praktisk/økonomisk gjennomførbart. Det vi da står igjen med da for å ivareta sikkerheten, gitt byggets arkitektur, er å pålegge tiltak som kan øke den personlige brannsikkerheten:

- Seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat på hvert plan i leilighetene.
- Røykvarsler *skal* også være montert på høyeste punkt i leiligheten.
- Sikre rømning via balkongluker (i plan 6 og 10). Disse må være lette å åpne fra begge sider. Det må ikke finnes hindringer foran disse.

Avvik 3: For lange rømningsveier
Rapporten konkluderer med at samtlige leiligheter har utgang til korridor og dermed tilgang til to uavhengige og adskilte trapperom. Kravet om to uavhengige rømningsveier er dermed ivaretatt.

For øvrig “lukkes” disse avvikene gjennom samme løsninger som for avvik 2:

- Røykvarsler skal være montert på alle plan i leilighetene, og være seriekoblet.
- For leilighetene på ett plan, men der man har en interntrapp opp til korridor i etasjen over, skal en røykvarsler også alltid være montert i toppen av interntrappen.
- Det må kontrolleres at lukene mellom balkongene (i 10. og 6. etasje) er lett å åpne, og at det ikke er plassert stoler eller annet foran lukene.

Styret vil gjennomføre tiltakene som er skissert i rapporten for løse avvikene.

For full rapport; klikk vedlegget **"SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf"** . Evt. se s. 28 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Forslag til vedtak:
Styret utarbeider et forslag, med kostnadsbilde, for etablering av balkongluker i 7. og 8. etasje. Det skal presenteres på et senere årsmøte for endelig beslutning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet et satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er kr. 6 094 540,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til utskiftning av markiser. Kostnaden til markiser var ikke hensyntatt i budsjettet for 2024, men det har påløpt kr. 5 322 056.- pr. 31.12.2024.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med markiseprosjektet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet hadde ved årsslutt negativ arbeidskapital som skyldes utestående fakturaer fra PA Entreprenør i forbindelse med ferdigstilling og sluttoppgjør av betongarbeidene.

Sameiet har pr. 31.12.2024 lån i OBOS banken AS på kr. 80 522 569,-

Budsjettet 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er nøkternt og basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader på 5 % fra 1.1. 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For komplett regnskap; klikk vedlegget **"SGT Årsregnskap 2024.pdf"** . Evt. se s. 59 dersom du leser innkallingen som pdf eller på papir.

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av styrehonorar 2025

Ordinært styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2024 var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (2,7%), utgjør dette i år kr. 485.258,-.

Også i siste styreperiode har det blitt utført betydelig ekstraordinært arbeid for styremedlemmer knyttet eksempelvis til betongrehabilitering, juridiske tvister mm. Styret har i år valgt å ikke be om ekstraordinær kompensasjon for dette, men har heller valgt å kompensere dette vi intern omfordeling i styret.

Endring i saken:

I sak 18 foreslås det et styrehonorar på kr. 494.000,-. Beløpet settes opp mot styrets opprinnelige forslag på kr 485 258,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **143**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **40**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beboerforslag: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,- Se sak 18 for saksfremstilling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **109**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall blanke stemmer: **40**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.
Justert for KPI, foreslås honoraret i 2025 satt til kr. 25.675,-

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Årsmøtet vedtok i 2024 å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter at sluttoppgjøret med PA entreprenør var klart .

Siden endelig størrelse på fellesgjeld dessverre ennå ikke er avklart, jfr. pågående tvist, har styret avventet. Slik det ser ut nå kan en videre avklaring dra ut i tid, gitt en mulig rettsprosess.

Sameiet må ta stilling til om det ønskes å åpne for individuell nedbetaling allerede nå, eller om vi fortsatt skal avvente ordningen til tvisten er løst og endelig sluttsum for betongprosjektet er avklart.

Konsekvensen er at det kan bli stående igjen en rest, etter endelig avklaring i tvist med PA entreprenør.

Fordeler:

- En overføring av fellesgjeld til individuell gjeld gir mulighet for å slette andel av fellesgjeld umiddelbart, eller ved nedbetaling over tid til bedre rentebetingelser enn vi har i OBOS bank. Reduksjon av fellesgjeld vil også fremstå positivt ved eventuelt salg av seksjon.

Ulemper:

- Det vil kunne ved iverksettelse nå, bli stående igjen en rest som vil komme som et tillegg på fellesgjeld på den enkelte seksjon.

Styrets innstilling
Styret velger å ikke ha noen konkret innstilling i saken, men oppfordrer hver enkelt seksjonseier om å gjøre en vurdering av spørsmålet på grunnlag av egen økonomiske situasjon.

Dersom du ønsker rask mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, bør du stemme FOR. Vær da oppmerksom på at det kan komme et mindre tillegg til denne gjelden på et senere tidspunkt dersom PAs krav skulle vinne frem.

Dersom du ønsker å avvente til tvisten er løst og endelig fellesgjeld er kjent - og kan nedbetales samlet - bør du stemme MOT. Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil da bli muliggjort på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) er et ekstraordinært stort sameie med 360 seksjoner og nærmere 1000 beboere. Sameiet har store og arbeidskrevende oppgaver bak seg, og forventer at dette vil fortsette også i årene som kommer.

At administrativ leder kun utgjør 50% stilling, krever at en betydelig del av sameiets operative drift og interne prosesser må håndteres av styrets medlemmer.

Styremedlemmene er selv i full jobb og må derfor nødvendigvis løse sameiets arbeidsoppgaver på kveldstid/i fritiden. Dette bidrar til at styrearbeidet tidvis blir sporadisk og tar unødvendig lang tid. Det gir også begrenset mulighet for å være tett og kontinuerlig involvert i pågående prosesser. Mindre boligselskap drives gjerne på denne måten av økonomisk nødvendighet, og fordi arbeidsoppgavene er begrensede. Men i et sameie av SGTs dimensjoner fremstår det mer og mer tydelig for styret at dette ikke er en rasjonell bruk av sameiets ressurser (les: sameiernes penger). Dagens ordning gjør også at en stor del av prosjekthistorikken er knyttet til det enkelte styremedlem. Dette bidrar til at prosjekter kan bli skadelidende dersom styremedlemmer fratrer underveis.

Arbeidspresset på vår nyansatte administrative leder er i dag helt i grensen av hva som anses som forsvarlig. Samtidig har servicetekniker Jon Arild Sæther, som fyller 60 år til neste år, varslet at ønsker å trappe ned arbeidsmengden sin de kommende årene, og at enkelte av arbeidsoppgavene hans i den sammenheng overføres til adm. leder. Med adm. leder i 50% stilling går dette regnestykket ikke opp.

Som en løsning på disse utfordringene, foreslår styret en gradvis behovsprøvd økning av stillingsbrøken for administrativ leder. Styrets vurdering er at det både økonomisk og praktisk vil være fordelaktig for sameiet at sentrale arbeidsoppgaver overføres til en lønnet person som kan jobbe dedikert med sameiets drift.

Styret mener en gradvis justering av stillingsprosenten kan gjennomføres ved omdisponering av sameiets midler, uten å øke felleskostnadene. Med en forventning om mindre arbeidsbelastning på styret, vil det bl.a. foreslås et betydelig kutt i styrets honorar.

Styret ber i første omgang om en fullmakt til å gjennomføre endringen som et prøveprosjekt i kommende styreperiode. Målet for prosjektet er å jobbe frem en riktig stillingsprosent som gir en optimal drift av sameiet. Evaluering og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent foreslås fattet av årsmøtet i 2026.

Fordeler:

1. Økt effektivitet og kvalitet i driften:•Økt stillingsbrøk for administrativ leder vil kunne håndtere daglige oppgaver mer effektivt, noe som vil føre til bedre service for seksjonseierne.•Bedre oppfølging av vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter vil sikre høyere kvalitet, raskere gjennomføring og bedre prosjektøkonomi.•Mer tid til generell jobbing mot leverandører og anbudsprosesser vil kunne sikre bedre kontraktsbetingelser/økonomiske betingelser.

2. Avlastning for styret:•Styret vil kunne fokusere mer på strategiske beslutninger og mindre på operativt arbeid, noe som kan føre til bedre langsiktig planlegging og utvikling av sameiet.•En større andel av prosjekthistorikken flyttes til adm. leder og gjør sameiet mindre avhengig av prosjektinvolverte styremedlemmer.•En mindre arbeidsbelastning på styremedlemmene, kan også bidra til at det blir enklere for valgkomitéen å rekruttere nye styremedlemmer.

3. Bedre kommunikasjon:•Økt stillingsbrøk gjør at administrativ leder vil være mer tilgjengelig for seksjonseierne, noe som kan forbedre kommunikasjonen og øke tilfredsheten blant beboerne.•Raskere responstid og høyere servicegrad på styrekontoret.

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

o Styret har brukt mye tid og ressurser på å finne riktig kandidat til å ta over etter tidligere adm. leder Ulf Deinoff. Mange godt kvalifiserte kandidater ble valgt bort fordi de hadde en kort tidshorisont for arbeidsforholdet (Typisk 3-5 år). Ved å øke Tine Skjelstads stillingsprosent, sikrer vi oss forutsigbarhet med en høyt kvalifisert ansatt som har et ønske om å ta ansvar for sameiets drift på lang sikt.

Finansiering:

For å finansiere økningen i stillingsprosent uten å øke felleskostnadene for seksjonseierne, foreslås følgende tiltak:

- **Reforhandling av avtale med servicetekniker:** Servicetekniker har som nevnt flagget ønske om endringer i arbeidsavtale. Endringen vil bl.a. innebære redusert bruk av overtid og betydelige besparelser knyttet til vinterens kostnadskrevende brøytevaktordning.
- **Reduksjon av styrehonorar:** Styret har i år valgt å avstå fra å be om honorar for arbeid som går utover det ordinære styrearbeidet. Dersom forslaget får flertall, har styret en ambisjon om å kutte neste års styrehonorar med 30-50%.
- **Minimering tilleggstimer for styremedlemmer:** Betydelig arbeidsmengde de siste årene har gitt utslag i betydelige tillegg til det ordinære styrehonoraret. Ved å flytte arbeidsoppgaver over på adm. leder, har styret en ambisjon om å eliminere denne praksisen helt. (Noe tillegg vil fremdeles måtte påregnes ifm. den juridiske tvisten med PA)
- **Effektivisering av driften:** Gjennom bedre planlegging og oppfølging kan sameiet redusere kostnader knyttet til vedlikehold og andre tjenester.
- **Samarbeid med leverandører:** Forhandle frem bedre avtaler med leverandører for å redusere kostnader.

Forslag til vedtak:
Som et prøveprosjekt for styreperioden 2025-2026, gis styret fullmakt til å gjøre en gradvis og behovsprøvd økning i stillingsprosenten for administrativ leder. Endringen finansieres gjennom omdisponering av sameiets midler og uten økning i felleskostnader. Evaluering av prosjektet og vedtak om formalisering av ny stillingsprosent gjennomføres i årsmøtet i 2026

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjesteleilighet

Utleieleiligheten i sameiet har de siste årene vært leid ut til ukrainske flyktninger. Bakteppet for dette var Russlands invasjon av Ukraina i 2022, som utløste den største humanitære katastrofen i Europa siden andre verdenskrig.

Årsmøtet i 2022 vedtok derfor at utleieleiligheten skulle kunne huse en ukransk familie "i en begrenset periode".

Den ukrainske familien som bor der, har nå sagt opp leieforholdet. Samtidig pågår det forhandlinger om en mulig fred/våpenhvile i Ukraina.

Flere sameiere har også uttrykt ønske om at utleieleiligheten igjen skal kunne tas i bruk som gjesteleilighet for sameiets beboere, slik den opprinnelig var ment som.

Styret ser derfor dette som en anledning til å gjenopprette den opprinnelige bruken av leiligheten, nemlig å huse gjester som det ellers kan være vanskelig å finne sengeplasser til i våre respektive leiligheter.

Samtidig foreslår styret at vi endrer navnet fra "utleieleiligheten" til "gjesteleiligheten", for å tydeliggjøre dens egentlige formål. Leiligheten skal nemlig kun brukes til å ta imot gjester på besøk i sameiet.

Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har stue og soverom, og et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Det følger også en egen parkeringsplass med. Leiligheten ligger i 1. etasje ved AB-inngangen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at utleieleiligheten igjen skal kunne brukes av sameiets beboere som har behov for ekstra overnattingsplasser til sine gjester.

Forslag til vedtak:
Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Styret har iverksatt parkeringskontroll av gjesteparkeringsplassene i tråd med forslaget som fikk flertall på årsmøtet i 2023. Hensikten er å unngå at biler som ikke tilhører sameiet parkerer ulovlig i vårt garasjeanlegg. Samt sikre at gjesteparkeringen benyttes av gjester, og ikke til parkering av sameiernes biler.

Dette innebærer at kjøretøy må registreres i digital parkeringsløsning og flyttes etter endt parkering, jfr. de to alternativene hhv. 6 timers korttidsparkering/4 dagers langtidsparkering.

Parkeringsordningen ble iverksatt i april 2025. Ordningen har ingen kostnader for sameiet og har en gjensidig oppsigelsesfrist på én måned.

Styret er kjent med at det er delte meninger om ordningen og fremmer derfor saken til årsmøtet, men uten å anbefale det ene eller andre.

Ordningen har vart i kun kort tid. Det kan derfor anføres at man bør gjøre seg enkelte erfaringer med ordningen, før den evt. fjernes. For eksempel finne ut om den fører til at våre naboer slutter å parkere i vårt garasjeanlegg.

Styrets innstilling
Styret frastår fra å innstille til vedtak i saken, og lar det være opptil årsmøtet å treffe beslutning i saken.

Forslag til vedtak:
Dagens parkeringsordning videreføres

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

Gjester/seksjonseiere kan altså stå parkert hhv. 4 døgn / 1 døgn.
Et naturlig spørsmål da vil være pr. hva? Per uke? Per måned?

Uten en oppgitt karantenetid, fremstår disse reglene som relativt verdiløse.

Overordnet mener styret at det er uheldig og lite hensiktsmessig at vedtektene inneholder slike detaljerte regler for parkering. Først og fremst fordi det gir sameiet svært lite fleksibilitet til å gjøre fortløpende justeringer etterhvert som ordningen går seg til. Enhver vedtektsendring krever som kjent 2/3 flertall. Å innkalle til årsmøte og kreve 2/3 flertall hver gang det ønskes å gjøre mindre justeringer og endringer i ordlyden i parkeringsreglene er i praksis ikke gjennomførbart.

Styrets innstilling
Styret er opptatt av å lage et fleksibelt regelverk tilpasset flertallets ønsker og behov. Allerede få måneder etter at den nye parkeringsordningen kom i stand, ser vi at det er løpende behov for å gjøre mindre tilpasninger og justeringer i ordlyden, etterhvert som vi mottar erfaringer, synspunkter, ønsker og innspill fra beboerne.

Å holde detaljene i parkeringsreglementet utenfor selve vedtektene, gir sameiet langt større fleksibilitet ift. å gjøre løpende endringer og justeringer av disse. Reglene vil da fortløpende kunne endres av årsmøtet med alminnelig flertall (50%) eller av styrets flertall (uten årsmøtebehandling).

Forslag til vedtak:
Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Styret er i dialog med meglere om utviklingen i markedet, og når det kan være aktuelt å utarbeide et prospekt for eventuelt salg. Det er også kontakt med ulike entreprenører/ utbyggere ift. saken. Tilbakemeldinger enn så lenge er at risikobildet for entreprenører/ utbyggere er for stort grunnet renter og rentebaner, samt at meglere oppgir en fortsatt avventende holdning i markedet.

Styret jobber videre med saken.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

I gjeldende vedtekter for SGT, er det et punkt om retningslinjer for forslag til kandidater til valgkomitéen i sameiet.

Her heter det blant at «Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater».

At styret foreslår kandidater til valgkomitéen bryter med alminnelig praksis i organisasjonslivet, hvor valgkomitéen normalt er den instansen som foreslår nye medlemmer.

Årsmøtet kan selvfølgelig også forslå andre kandidater. Men all erfaring viser at styrets forslag til kandidat(er) veier tungt når årsmøtet skal velge.

Det er viktig å sikre komitéens uavhengighet fra styret, og for å unngå interessekonflikter, som at sittende styre får innflytelse over hvem som skal foreslå nye medlemmer til valgkomitéen.

OBOS, som er forretningsfører for SGT, har også bekreftet at det er vanlig praksis at valgkomitéen foreslår kandidater til ny valgkomité. Dette styrker organisasjonsdemokratiet og tilliten til prosessene rundt valg.

Oppsummert:
Ved å la valgkomitéen foreslå sine etterfølgere sikres en uavhengig prosess, i tråd med god praksis i andre organisasjoner. Det reduserer risikoen for at styret får utilsiktet innflytelse over rekrutteringsprosessen til nye medlemmer i valgkomitéen.

Styrets innstilling
Forslagsstiller anfører at vår forretningsfører Obos har opplyst at det er vanlig praksis at valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen. Vår forvaltningskonsulent i Obos kjenner seg ikke igjen i denne påstanden. Obos opplyser at selv om det forekommer både at styret og valgkomitéen foreslår kandidater vil valgkomite, er det mest vanlige at kandidatene til valgkomitéen fremmes for og velges av årsmøtet direkte, uten en innstilling fra verken styret eller valgkomitéen. Ideelt sett er det slik det burde vært praktisert også i SGT, men mangelen på frivillige kandidater gjør at det ikke er gjennomførbart.

At valgkomitéen skal foreslås av styret, kan nok sikkert problematiseres. Men en ordning hvor valgkomitéen skal foreslå seg selv, er etter vårt syn en enda dårligere løsning. Det har i tidligere år forekommet enkelte tilfeller av samarbeidsproblemer i komitéen. I slike situasjoner vil det være svært problematisk med en komité som skal enes om en innstilling, og hvor medlemmer i tillegg har mulighet til å foreslå seg selv stemt inn og/eller andre medlemmer fjernet fra komitéen.

Årsmøtet står uansett fritt til å velge kandidater, uavhengig av hvem som er presentert av styret. Forslagsstiller har selv sittet i valgkomitéen i flere perioder gjennom årene, tilsynelatende uten at gjeldende ordning har vært problematisert. Han var senest valgt inn i for perioden 2022-2024 til tross for at styret hadde en annen innstilling. Det viser tydelig at dagens ordning fungerer etter sin demokratiske intensjon.

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp

er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Fremmet av: Ian Gustad - seksjon 76

Som kjent er det i vedtekter forbud mot å fysisk røyke i SGT sine fellesarealer. Like fullt røykes det så intenst i noen seksjoner at det nærmest konstant, er betydelig med tobakksrøyk i de samme arealene.

Det er bred konsensus i medisinske forskningsmiljøer om at enhver mengde tobakksrøyk har skadelig effekt på hjerte- og karsystemet, bidrar til lunge- og luftveis sykdommer, samt har høy kreftfremkallende effekt. Vi kan ikke som sameie være bekjent med at bl.a. barn som oppholder seg i fellesarealer passivt eksponeres for helseskadelige stoffer.

Styrets innstilling
Jussen på området er uklar. Styret velger derfor å ikke ha noen konkret innstilling i saken.

Forslag til vedtak:
Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Fremmet av: Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Lovverket sier at i hver enkelt boenhet eller fritidsbolig skal strøm måles og avregnes hver for seg, jf.forskrift for omsetningskonsesjonærer § 13.1 bokstav i.

Måling og avregning per boenhet gir kunder lovfestede rettigheter med hensyn til leveringskvalitet,valg av strømleverandør, tariffering, fakturering, måling og avregning m.v. De som befinner seg bak et fellesmålepunkt har ikke tilgang til kraftmarkedet på samme vilkår som andre kunder. Allinformasjon fra nettselskapet vil gå til den juridiske enheten som står som kunde i det fellesmåltepunktet. De som befinner seg bak fellesmålte punkt vil ikke ha tilsvarende rettigheter som individueltmålte kunder ved strømavbrudd (kilde NVE).

I Grefsenkollveien 12 har vi fremdeles felles målepunkt, og hver enkel beboer har ikke tilgang på informasjon som gir kontroll over eget strømforbruk og kostnader. Ved egen strømmåler vil vi kunne følge strømforbruket daglig gjennom en app. Vi har heller ikke anledning til å inngå strømavtaler som er tilpasset eget behov og forbruk.

Dette vil spesielt bli aktuelt fra høst 2025, når det blir anledning til å velge fastprisavtalen «Norges pris». En avtale som vil være god for mange, men ikke for andre, eksempelvis de som bruker mindre strøm enn andre når strømprisen tradisjonelt er høy, som på vinteren.

I følge Boligsmart, varierer prisen for ny strømmåler noe fra sted til sted, men i gjennomsnitt ligger prisen rundt 3.500 kroner per husstand. Det er imidlertid nettselskapet som finansierer investeringen, og vi vil betale for de nye strømmålerne gjennom økt nettleie. I gjennomsnitt vil nettleie øke med rundt 25-35 kroner i måneden eller 300-400 kroner i året.

Styrets innstilling
For ca 15 år siden ble det, via en forskrift, slått fast at alle bo-enheter i Norge skal måles og avregnes hver for seg.

Dispensasjon fra myndighetenes krav kunne tillates, dersom en slik omlegging fra fellesmåling (slik det er i SGT) til individuell måling, blir svært kostbar.

Konklusjonen den gang var at kostnadene for en slik omlegging i SGT ville bli svært høye, bl.a. fordi hovedtavlene for hver blokk må bygges om.

Elvia landet på at det ikke var kostnadseffektivt å gjennomføre en omlegging og SGT fikk dermed dispensasjon fra tiltaket.

Hvis vi nå skulle legge om til individuelle målere, av eget initiativ, kan det bety at sameiet må ta hele kostnaden. Styrer har søkt å få en avklaring på dette med nettselskapet, men uten å få et sikkert svar. For å få en sikker avklaring på dette, må det igangsettes en søkeprosess, lyder tilbakemeldingen på.

Obos prosjekt, som gjennomførte en Enøk-kartlegging av bygget vårt for to år siden anbefalte ikke en omlegging, pga. kostnadene forbundet med det:

"Obos prosjekt ser ikke på det som en fornuftig investering", står det i rapporten fra 2023.

Det er fordeler med individuelle avlesing. Det gir den enkelte boligeier muligheten til å være "strøm-smart". Særlig har etableringen av ladebokser for elbiler og innføring av effekt-tariffer aksentuert denne muligheten.

På den annen side: Én felles avlesing gir større forhandlingsmakt for sameiet i forhold til å få en god strømpris, sammenlignet med hva 360 seksjonseiere har hver for seg. Det gir også lavere faktureringskostnader å ha én måler, kontra det å ha 360 målere, som også er en del av totalregnskapet (for den enkelte seksjonseier).

Styret mener forslaget har for mange usikre økonomiske komponenter og anbefaler ikke at det vedtas nå.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **151**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Beboerforslag - Styrehonorar

Fremmet av: Kjell Kalgraf - seksjon 215

Sameiet har ikke et timebasert styrehonorar, men det bevilges en sum som skal dekke styrearbeidet. Det foretas ikke noe trekk hvis arbeidet er mindre enn normalt, og det skal da heller ikke gis noe tillegg hvis arbeidet er mer enn normalt. Betaling for ekstraarbeid er noe som er gitt for det aktuelle året og skal ikke regnes med ved fastsettelse av neste års styrehonorar. Vi kan ikke gå ut fra at neste års styrearbeid vil være like belastende som i inneværende år. Før eller siden må styrearbeidet nå en normal verdi og det skal da ikke gis noen særtillegg lenger. Det er på høy tid at Sameiet krever at Styret holder seg innenfor budsjettet.

Styret har hvert år krevd at ekstraarbeidet for året før skal følge med inn i neste år. Tillegget på 100 tusen for i fjor skal følge med inn i dette året og på toppen skal det gis et tillegg på 100 tusen for inneværende år, dvs. dobbelt tillegg. Året etter skal det være 3 ganger 100 tusen, og året etter 4 ganger 100 tusen.

Styrehonoraret har eksplodert siden 2018. I 2018 var det 380 tusen og i 2024 var det 650 tusen en økning på 1.71 ganger på 6 år eller 9.35 % per år, mens vanlig lønner økte med 3.73 % per år i snitt over samme periode (3 %, 3 %, 3 %, 3 %, 5.2 %, 5.2 %) i de aktuelle årene. Etter 50 år med 9.35 % per år vil styrehonoraret ha økt 1.0935^50 = 87.3 ganger nominelt, mens vanlige lønner har økt med 3.5 % per år i 50 år til 1.035^50 = 5.6 ganger nominelt. Forholdstallet mellom økning i styrehonorar og vanlige lønner er 87.3/5.6 = 15.6. Styrehonoraret vil da ha økt 15.6 ganger i forhold til vanlige lønner. Med et utgangspunkt på 650 tusen for 2024 vil styrehonoraret etter 50 år være 10 millioner kroner sett i forhold til dagens lønnsnivå. Det er absurd. Vi kan ikke fortsette med større prosentvise lønnsøkninger for styret enn for vanlige folk.

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052* 1.052 = 473 tusen kroner

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

380*1.03*1.03*1.03*1.03*1.052*1.052*1.044 = 494 tusen kroner.

Forslag til vedtak: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Endring: Saken behandles under sak 7

Styrets innstilling
At fjorårets ordinære styrehonorar var kr. 473.000,- er korrekt (eller kr. 472.500,- for å være nøyaktig).

Sameiet imidlertid har en tradisjon for å legge til grunn KPI (2,7%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 485.258,- (se sak 5).

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 8.742,- til kr. 494.000,- ser styret på som en hyggelig gest :)

Kalgraf har styrets fulle støtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette forslaget behandles under sak 7. Stemmegivning i denne saken har ikke betydning.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Beboerforslag - Parkering

Fremmet av: Roy Engebretsen - seksjon 233

I sitt skriv 25. mars påpeker styret den «relativt verdiløse bestemmelsen» i vedtektenes punkt 4.2 vedrørende bruken av gjesteparkeringsplassene. Det er følgende setning som skaper problem: «Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn». Jeg er enig i at setningen kan fremstå som ufullstendig, men ordlyden forteller faktisk entydig at seksjonseiers kjøretøy kan benytte gjesteparkeringsplasser i inntil ett døgn.

Den fremlagte parkeringsregelen for korttidsparkering, hvor det står at beboere kan benytte gjesteparkering inntil 1 time pr. døgn, med eller uten registrering, er derfor i strid med sameiets vedtekter. Denne spesielle 1-times begrensningen (for beboere) kan derfor ikke innlemmes i de nye parkeringsreglene før et årsmøte eventuelt har vedtatt en vedtektsendring.

Det er fullt mulig å videreføre vedtektenes 1-døgnsregel for beboere. Men for at den skal ha en entydig mening, uten å komme i konflikt med vedtektenes punkt 4.2, kan man knytte en karantene til denne regelen. Og for at en kontrollør skal ha en reell mulig til å håndheve denne regelen, må denne parkeringen registreres elektronisk.

Endring: Flertallskrav er endret fra 2/3- flertall til alminnelig flertall (>50%)

Styrets innstilling
Styret har mottatt tilbakemeldinger fra flere seksjonseiere som opplever de nye parkeringsreglene som kompliserte. Dette beboerforslaget kan nok bidra til at mange vil oppleve regelverket som ytterligere komplisert. Det er også uklart i hvilken grad parkeringsselskapet har mekanismer for å håndheve den konkrete foreslåtte endringen av regelverket. Det må i tilfelle undersøkes nærmere.

Utover disse betraktningene har styret ingen synspunkter på den foreslåtte endringen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Vi foreslår at garasje porten holdes stengt 24/7, og at man da altså må bruke appen hver gang man skal inn i garasje anlegget, hele døgnet. Dette her vi god erfaring med over flere år fra Badebakken/Bjølsen, hvor Henriette bodde før flytting til Grefsen.

Ved en sånn løsning så har man mye bedre kontroll på hvem som kommer inn i anlegget, det være seg folk som parkerer ulovlig eller noen av byens "løse fugler" som er ute i annet ærend enn parkering. Denne ordningen vil, såvidt jeg forstår, ikke medføre noen utgift, bare en programering av eksisterende utstyr, vi må jo bruke appen etter kl 23 på kvelden, så hvorfor ikke hele døgnet?

Som nevnt så er vi kjent med denne ordningen over flere år og synes det har fungert utmerket. Føles også tryggere når man vet at porten er stengt hele tiden og at det ikke bare er fritt frem for hvem som helst når porten står åpen hele dagen. Kanskje dette også vil virke betryggende for de som savner garasjeportene sine?

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert en tilsvarende praksis som her foreslås. Etter lengre vurdering har vi kommet til at vi ikke anbefaler en slik løsning. Fordi:

Problem #1:
Med sameiernes egne biler + gjester og tjenestetrafikk har porten grovt anslått mellom 800 og 1000 passeringer i døgnet. Å utsette dagens garasjeport for en så høy frekvens vil gi en radikal økning i service- og vedlikeholdsbehov. Det vil sannsynligvis også øke hyppigheten av nedetid og funksjonssvikt (som vi har sett flere tilfeller av det siste året).

Dette er en type port som åpnes og lukkes relativt sakte. Dette vil kunne hindre trafikkflyten og skape irritasjon i morgen/ettermiddagsrushet.

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

Problem #2
Det har liten hensikt å stenge hovedporten i sør på dagtid, når porten i nord allikevel står åpen hele dagen. Denne kan selvsagt holdes lukket. Men det vil da hindre en del ferdsel og skape trafikale utfordringer i nordenden av anlegget. Denne innkjørselen benyttes på dagtid av biler som har behov for adkomst via Kurveien, samt større kjøretøy som ikke kan kjøre inn hovedporten. Man kan selvsagt montere en motorisert port med skiltkamera også i nordenden. Dette vil isåfall også ha en kostnad grovt anslått til kr. 100-150.000.

Problem #3
Sameiet har i dag store utfordringer med trafikk på gangveien bak blokkene. Mange beboere opplever denne trafikken som sjenerende. Enda mer alvorlig er det at ferdsel bak blokkene kan være til hinder for utrykningskjøretøy, et problem som i ytterste konsekvens kan ha fatale konsekvenser. Det er nærliggende å anta at stenging av garasjeanlegget kan bidra til økt trafikk bak blokkene.

Generell refleksjon
Styret registrerer at det fra tid til annen rapporteres i sameiets facebook-gruppe om «mistenkelige» individer som observeres i garasjeanlegget. Til tross for dette har vi registrert svært få uønskede hendelser eller handlinger i anlegget. Det har riktignok vært etpar sykkeltyverier fra sykler som ikke har vært låst inn i de nye bodene. Men utover dette er ikke styret kjent med at det har blitt utført vinningskriminalitet i sameiet. Det er derfor greit å spørre seg hva som eventuelt er begrunnelsen for å holde anlegget stengt, og hvilket problem det eventuelt er ment å bøte på.

Konklusjon
Dersom portene skal holdes stengt, er vår vurdering at dette bør gjøres med en hurtigport i sør og en vanlig motorisert port i nord. Anslått totalkostnad kr. 250-300.000,-. Vår vurdering er imidlertid at kostnaden til et slikt tiltak per i dag er større en nytten.

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **156**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sameiet er over 50 år gammelt og trenger løpende vedlikehold. Vi er snart ferdig med et stort økonomisk løft med betongrehabilitering av blokkene her i sameiet, men behovet for vedlikehold vedvarer.

Tidligere år har det vært en liste i årsrapporten med vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt framover. Samtidig betaler vi alle inn til et vedlikeholdsfond gjennom husleia hver måned. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet utgjør nå rundt 5% av de månedlige kostnadene.

Jeg foreslår at vedlikeholdsplanen fremlegges for årsmøtet hvert år med en detaljert plan for vedlikehold kommende år og med en oversikt over påfølgende år med detaljeringsgrad avhengig av hvor nærstående i tid prosjektene vil være. Videre at innbetaling til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende utgifter.

Styrets innstilling
Forslagsstiller referer til en tidligere presentert vedlikeholdsplan. Det stemmer at det frem til 2019 sirkulerte en slags løst fundert vedlikeholdsplan (les: punktliste i ikke-prioritert rekkefølge) i årsberetningene. Innholdet i denne er etter styrets syn både ufullstendig og tildels utdatert. Denne planen var utarbeidet av tidligere styrer i egen regi. Dagens styre mener at det er grunn til å stille store spørsmålstegn ved den faglige kvaliteten på denne planen. Et godt eksempel på dette er at de omfattende betongskadene som sameiet har brukt titalls millioner på å utbedre de siste årene, ikke var nevnt med et ord i denne "planen".

Vår vurdering er at en troverdig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør utarbeides av fagkyndige - ikke av styret og/eller sameiets ansatte. Anslått kostnad for en slik rapport er kr. 100-150.000,-.

Vi støtter forslagsstillers intensjon, men mener at første steg i denne proessen er at det bestilles og utarbeides en profesjonell tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi mener også at det på nåværende tidspunkt er prematurt å vedta justering av innbetaling til vedlikeholdsfondet. Et vedlikeholdsfond er bare én av mange måter å finansiere vedlikehold på. Før sameiet tar stilling til dette, må vi vite hva som eventuelt skal finansieres og til hvilken kostnad. Dette er forhold som etter vårt syn må vurderes på et senere tidspunkt, når rapporten foreligger.

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

Avstemning i saken:
❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **71**
Antall stemmer mot saken: **74**
Antall blanke stemmer: **55**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Antall stemmer for vedtak 1: **39**
Antall stemmer for vedtak 2: **90**
Antall blanke stemmer: **55**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

22. Valg av ny valgkomité

Valgkomiteen inneværende år har bestått av Annette Kathrine Sund, Knut Øistad og Arne Bech.

Av disse går Sund og Bechs periode ut nå. Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

Heller ikke i år har det vært lett å finne kandidater til dette viktige vervet. Styret har tidligere gått bredt ut og bedt folk om å melde seg til å ta en tørn i valgkomiteen, men uten at aktuelle kandidater har meldt interesse.

Styret har derfor gått aktivt ut med forespørsler til seksjonseiere vi anser som kvalifiserte. Begge de foreslåtte kandidatene har erfaring fra styrearbeid, og kan skilte med lang fartstid fra sameiet.

Valgkomitémedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sunniva Jakhelln (124 stemmer)
Kjell Ove Kvalheim (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sunniva Jakhelln
Kjell Ove Kvalheim

23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Arne Bech, Knut Øistad og Annette Sund.

1. Årets valg
Nedenfor følger en oversikt over styremedlemmenes siste periode (i parentes) og hvem som er på valg.

Styreleder:
Arnt Egil Andreassen (2024-2025) På valg

Styremedlemmer:
Idar Burheim (2023-2025) På valg
Ian Gustad (2023-2025) På valg
Robert Gjerde (2024-2026) Ikke på valg
Sara Sundqvist (2024-2026) Ikke på valg

Varamedlemmer:
Tine Skjelstad (2024-2026) **Fratrer vervet**
Simen Gylseth (2023-2025) På valg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse
Valgkomitéens oppgave er å sikre god rekruttering til styret for sameiet gjennom å "foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver" (Vedtektenes §9-12). Som det følger av vedtektene har valgkomitéen jobbet for å komme i kontakt med kandidater som både på kort og lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid i sameiet. Valgkomitéen har gjennomført intervjuer med aktuelle kandidater for den kommende perioden.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle representantene i det nåværende styret, inkludert vararepresentantene, til sammen 7 personer og har i tillegg intervjuet personer som har meldt seg interessert i styreverv, eller som er blitt spilt inn av andre beboere som aktuelle kandidater. Komitéen har hatt oppslag på Facebook, Vibbo og fysiske oppslag med oppfordring til å melde eget eller andres kandidatur.

I intervjuene har valgkomitéen stilt spørsmål av generell karakter, som for eksempel hvordan samarbeidet i styret fungerer. Videre er det stilt mer inngående spørsmål om prioriteringer, beslutningsprosess, oppfølging og kontroll, arbeidsfordeling, om det er mange saker som går til avstemming og om det er mange protokolltilførsler mm.

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lill Iren Andersen (129 stemmer)
Ian Gustad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Iren Andersen

Ian Gustad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mika Bendiksby (121 stemmer)
Veronica Edland (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mika Bendiksby
Veronica Edland

Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/
Protokollvitne 1: Reidar Skjøthaug /s/
Protokollvitne 2: Mia Huidtfeldt /s/

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, ORG.NR. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 28.02.24

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m^2. I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m^2. Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m^2.

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:
- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:
- Boder
- Parkeringsplasser

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering
(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:
- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.
- Seksjonseier plikter å holde egen blomsterkasse og beplantning i tråd med de til enhver tid gjeldende husordensregler vedtatt av årsmøtet. I tilfeller der dette ikke følges opp, kan styret gi varsel om utbedring. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig frist, kan styret utføre nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Terrassemarkiser
Seksjonseier har ansvar for at ettersyn og vedlikehold av egen markise skjer i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.
Eiere med luftebalkong i 6 og 10. etg. kan for egen regning bestille solskjerming i disse etasjene. Installasjon av slik solskjerming er frivillig. Solskjermingens farge og utforming skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Montering kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret. Seksjonseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av slik solskjerming.

Basert på kriterier i retningslinjer for solskjerming vedtatt av årsmøtet, kan styret vedta utbedring/utskifting eller utføre fjerning.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekode for inngangsdør:

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftebalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Styret skal påse at samtlige seksjoner er utstyrt med 1 stk. terrassemarkise. Markiser er å anse som del av sameiets felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.
- Utskifting av slitebelegg og membran:
  - Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.
  - For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.
  - For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).
  - På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.
  - Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon:
- Kollektivt bredbånd og tv
- Montering av ladestasjon
- Montering/utskifting av markiser

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjue aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015, 24.04.2019, 27.04.22 og oppdatert senest på ekstraordinært årsmøte 16.03.2024.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, borring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader påført vegger og vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returkontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

8. Sikkerhet i sameiet

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

Unntatt fra regelen er leiligheter i 1. etasje. Disse har ikke markiser/terrasser under seg, og bør gis mulighet for skjerming mot innsyn.

Blomsterkasser skal til enhver tid stelles og trimmes slik at ugress ikke er synlig fra avenyen. Blomsterkassen og området under, skal regelmessig rengjøres for mose og annet synlig smuss. Av hensyn til sikkerhet bør det ikke rengjøres på utsiden/fasadesiden av blomsterkassen.

13. Markiser på terrasse og luftebalkong

Seksjonseierne har ansvar for at markiser på egen terrasse og luftebalkong er i god stand. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte markiseduk og/eller stativ dersom disse vurderes å være til betydelig sjenanse for naboer og fellesskapet.

14. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

15. Forholdet til andre regler og instrukser

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

16. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

17. Varsling

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til servicetekniker eller styrekontoret. Beredskapsgruppen varsles utenfor arbeidstid.

OBOS

AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(Bruk STORE bokstaver!)

Boligsameiets navn:	**GREFSEN TERRASSEHUS (SNR.: 5487)**
NAVN TIDLIGERE EIER(E): (selger)	
Ny adresse til den som flytter ut:	
Postnr. / Poststed:	
Telefon dagtid/mobil:	

NAVN PÅ NY EIER(E): (kjøper)		**Leilighetsnr:**
Adresse:		
E-postadresse:		
Telefon dagtid/mobil:		
Evt. faktura / tilskriveradresse:		

Dato for avlesning / overtakelse:		
Målerstand el-måler:		(leses av i fellesskap)
(Dersom det er montert ladepunkt) Målerstand måler el-bil:		
Evt. overskudd / til gode beløp etter avregning overføres til selgers ***kontonummer****:*		

Sted:		**Dato:**	

Underskrift **tidligere** seksjonseier(e):	Underskrift **ny** seksjonseier(e):

Kjøper/Selger er ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottatt skjema tilfaller hele avregningen for til gode/skyldig beløp Kjøper i sin helhet, for hele perioden.

Skjema sendes til:
OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
eller til **e-post** oef@obos.no eller **faks 22 86 59 76**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GREFSENKOLLVEIEN 12C

Dato: 22.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515806
1559

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20250722 for GREFSENKOLLVEIEN 12C.

GNR. 75 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

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

37107 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

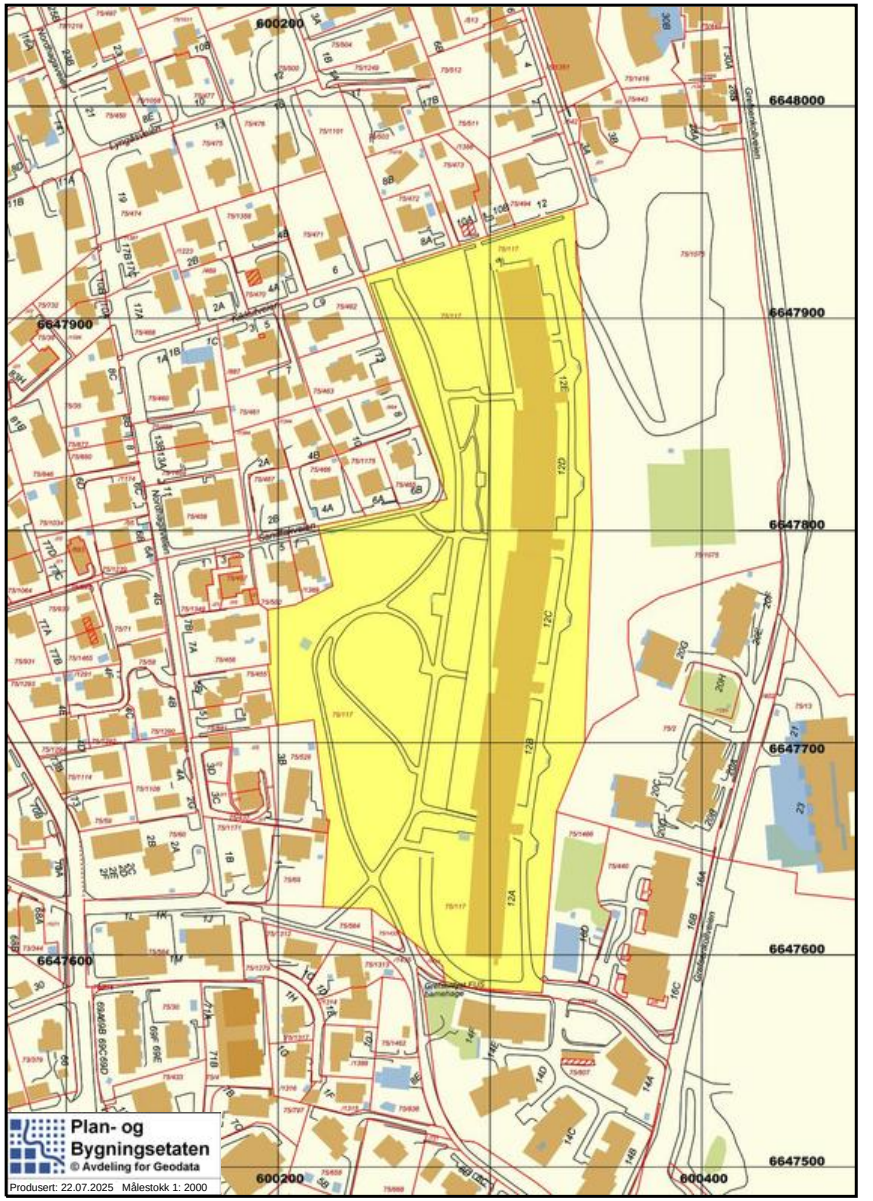
Kristin Tveit
Enhetsleder

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

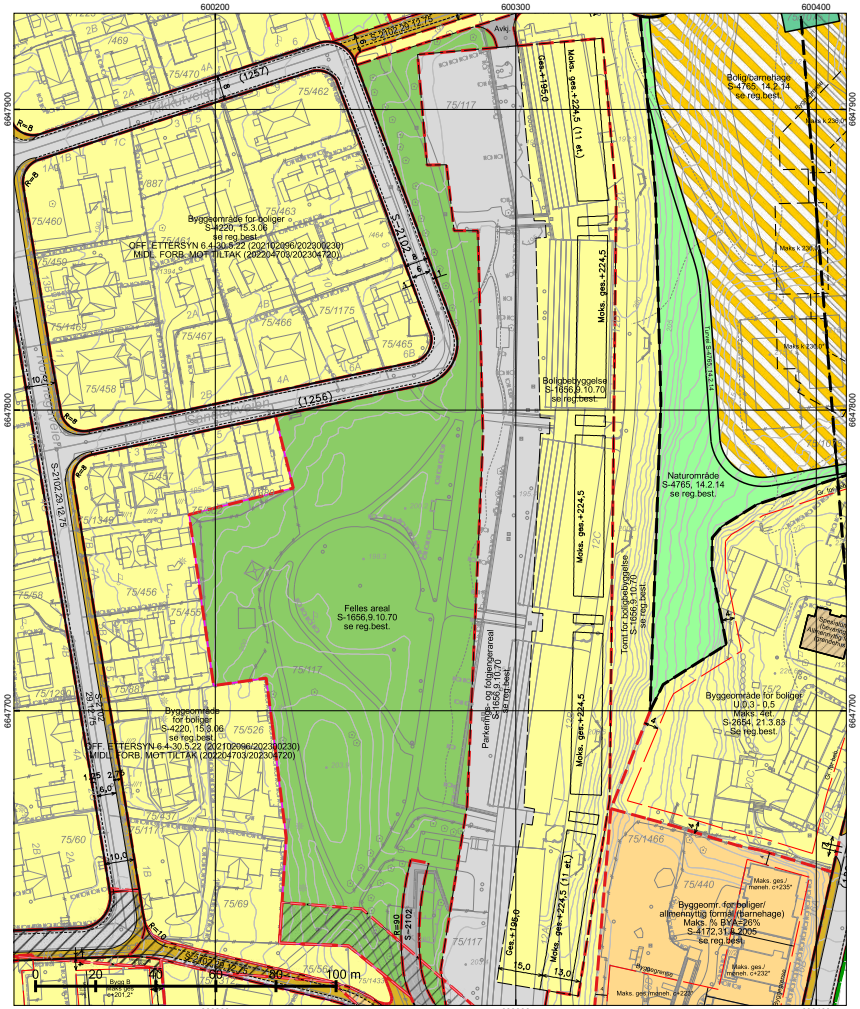
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145867/ 86515806
Deres ref.: 202052
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145867/ 86515806
Deres ref.: 202052
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

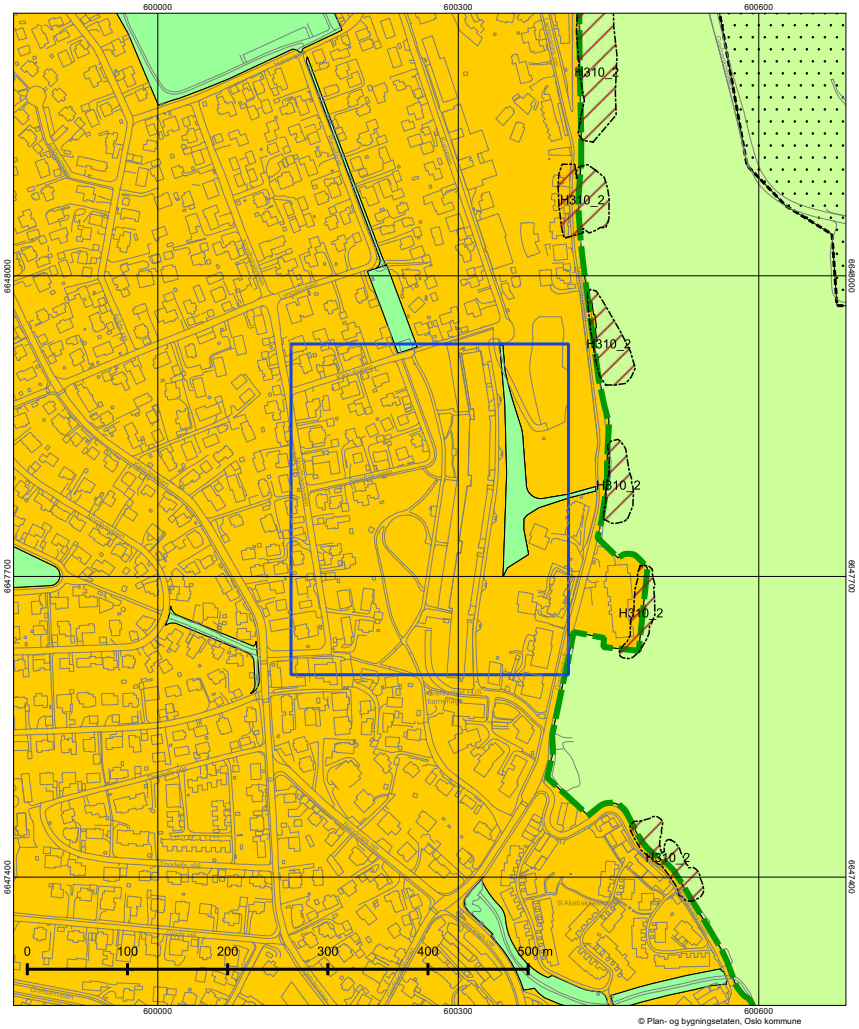
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145867/ 86515806
Deres ref.: 202052
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

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.



Oslo

Dato: 22.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145867/86515806
Deres ref.: 202052

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001195
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).

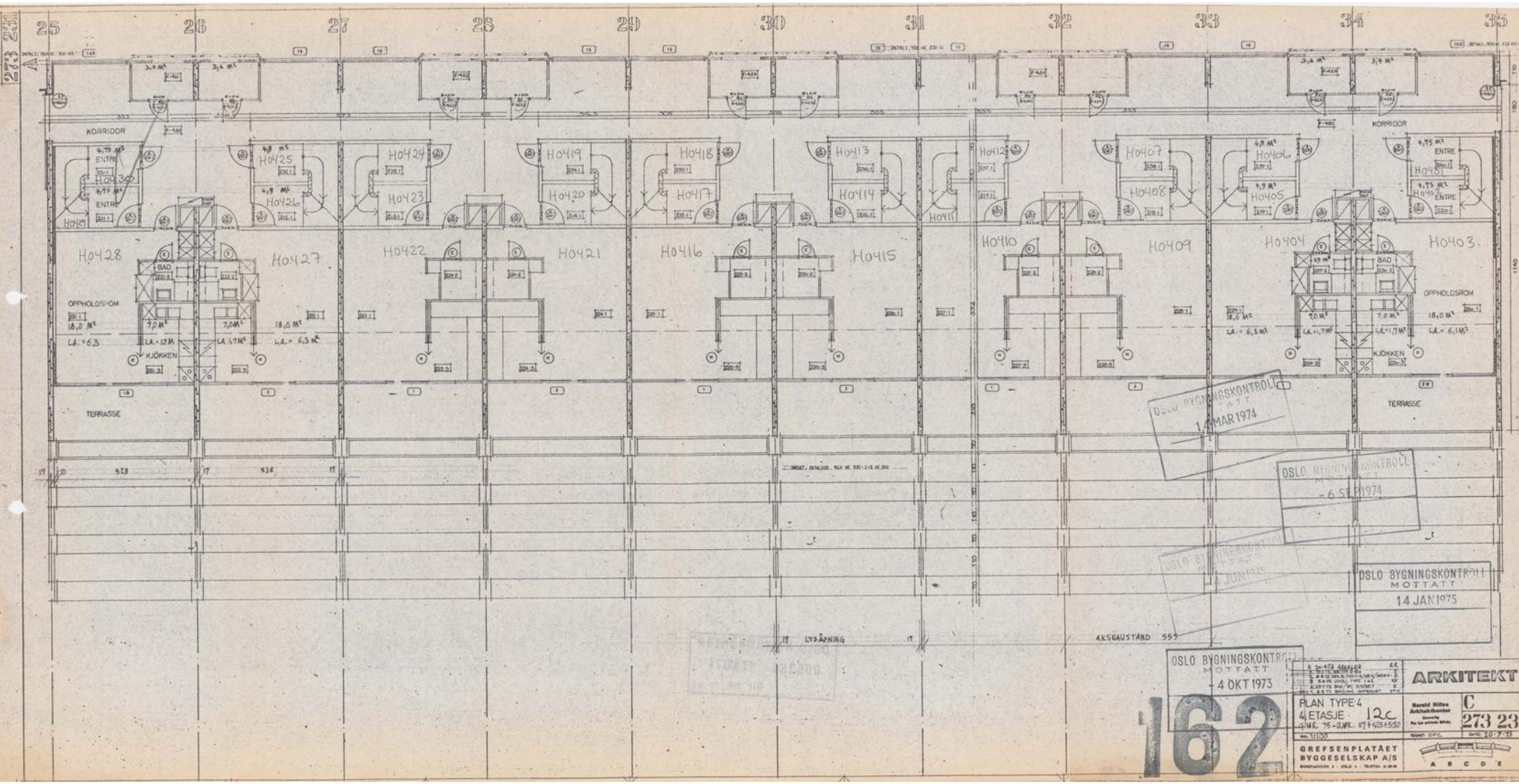
§ 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.

§ 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.

§ 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.

§ 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.


25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
KORRIDOR
H0428
H0427
H0422
H0421
H0416
H0415
H0410
H0409
H0404
H0403
OPPHOLDSROM
BAD
KJØKKEN
TERRASSE
17 LYSÅPNING
AKSEAVSTAND 555
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 OKT 1973
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
4 ETASJE 12c
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
C
273 23
162

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[TE] OSLO 5 [TLF] 20 90

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Salg e/a A/S NORD 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Feiermester Alf Pettersen
Munkebekken 382
1061 OSLO
apetter3@chello.no

Dato: 19112007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613878-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12C	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Jan Meling	Adresse:	Grefsenkollveien 12 C, 0490 OSLO
Søker:	Feiermester Alf Pettersen	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGMELDT MELDINGSSAK - GREFSENKOLLVEIEN 12C

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200802648-6 Saksbeh: Anatole Ouédraogo Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0187/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grefsenkollveien 12C 0490 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 117, snr 226 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no