

Grefsenkollveien 23



Velkommen til

Grefsenkollveien 23



Salgsoppgaven produsert 28. oktober 2025

Grefsen

Flott hjørneleilighet med fantastisk utsikt. Stor terrasse med optimale solforhold. Garasjeplass med ladepunkt. Heis

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 380,-
Totalpris	7 176 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 446,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no
Megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Vi har for salg en flott leilighet med god intern beliggenhet i byggets 4.etasje. Beliggenheten passer perfekt for den som ønsker seg kombinasjon av by og mark, med nærhet til både turmuligheter, kollektivtransport og alt du trenger av servicetilbud.

Leiligheten har en moderne og praktisk planløsning bestående av entré, 2 soverom, kjøkken og stue og innvendig bod.

- Romslig terrasse med en nydelig utsikt fra Oslofjorden til Holmenkollåsen
- Gode solforhold med sen kveldssol
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med heisadkomst direkte til leilighetsplan
- Hyggelig fellesarealer
- Direkte tilgang til Marka via trapp fra 5. etasje, eksklusivt for beboere i sameiet.
- Gjesteparkering

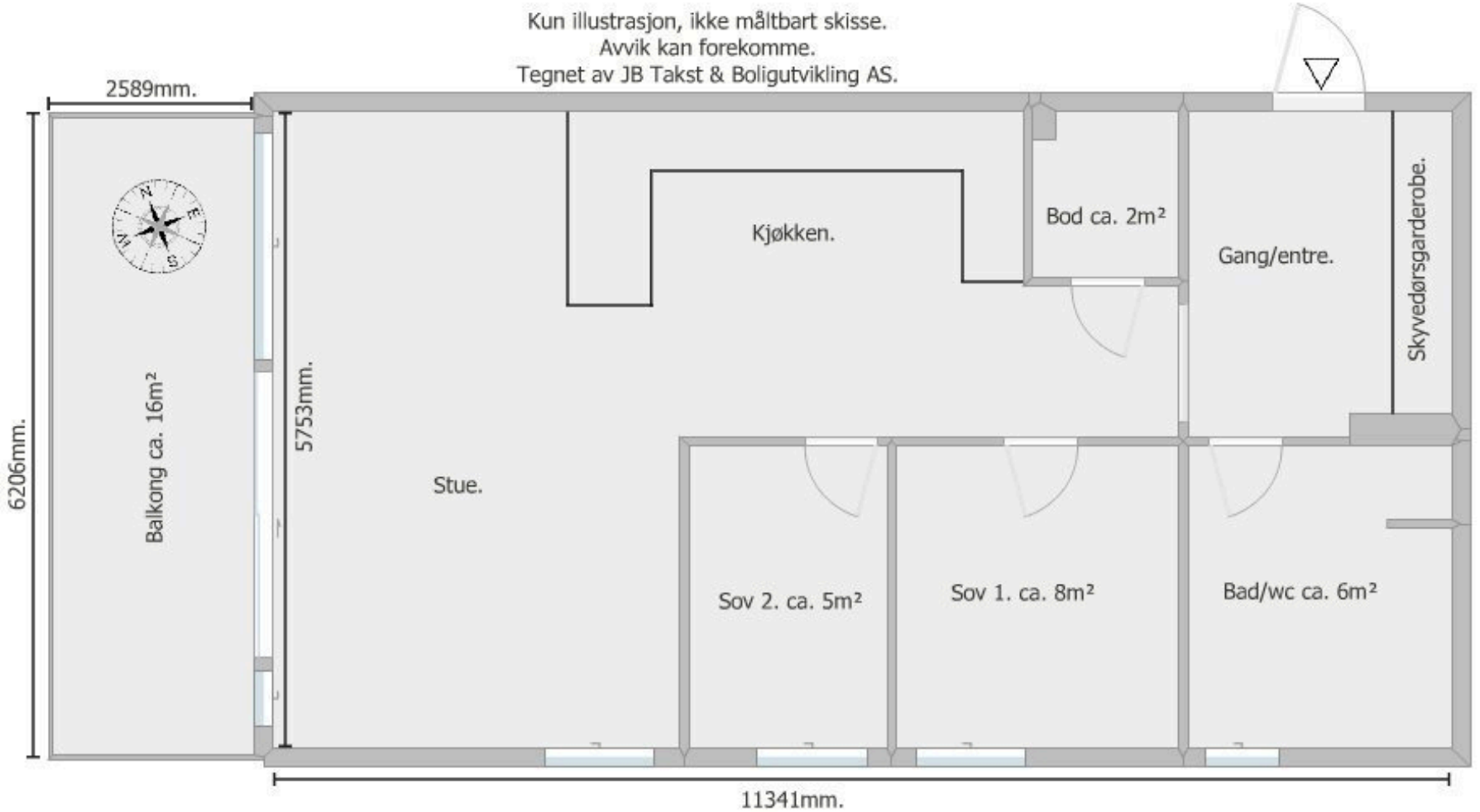
Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, 2 soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 16 kvm.BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesareal. Total BRA: 5 kvm.


Kun illustrasjon, ikke måltbart skisse.
Avvik kan forekomme.
Tegnet av JB Takst & Boligutvikling AS.
2589mm.
6206mm.
Balkong ca. 16m²
5753mm.
Stue.
Kjøkken.
Bod ca. 2m²
Gang/entre.
Skyvedørsgarderobe.
Sov 2. ca. 5m²
Sov 1. ca. 8m²
Bad/wc ca. 6m²
11341mm.

























Informasjon

Grefsenkollveien 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0594/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grefsenkollveien 23, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 13, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sondre Bratlie
Nina Bratlie

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 189 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, 2 soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles u. etasje.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Bad, 2 soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod. I tillegg disponeres ekstern bod.

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.

Standard

Tak:
Malte plater.

Vegger:
Malte plater, fliser på bad og over kjøkkenbenk.

Gulv:
Parkett, fliser på bad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
Kjøkken
Andre rom
Vinduer og ytterdører
Ventilasjon
Balkonger, verandaer og lignende
Våtrom:
- Overflate vegger og himling
- Overflate gulv
- Membran, tettesjiktet og sluk

VVS:
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Selger har installert helt ny varmtvannsbereder i 2025. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Bruksrett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg medfølger. Månedlig leie på kr 178,- er inkludert i oppgitte felleskostnader for boligseksjonen.

Plassen har ladeboks. Lading betales via eget abonnement med brikke. Ladekostnad kr. 2 pr kWh + avgift kr. 69 pr mnd.

Det er 87 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K1 og 5 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2. Disse er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet.

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon. Fasader med murpuss. Etasjeskiller av betong. Oppforet takkonstruksjon med antatt papp/membrantekking. Vinduer og balkongdør fra 2006 med 3 lags isolerglass. Inngangsdør av merke Jeldwen med EI 30 og 38dB.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Kjøleskap, frys, komfyr, platetopp.

Hengende lamper, gardiner, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Ethvert bortleie av seksjoner og bruksrett til biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra Obos som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh (kr. 6.691 inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 446,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer tv, internett, løpende driftskostnader, garasjeleie, forretningsførsel, gårdsforsikring og kommunale avgifter. Husleie vil øke med 4% fra 1.1.2026

Herav:

TV Riks TV: kr 339,00

Felleskostnader: kr 2 695,08

Internett OpenNet: kr 234,00

Garasje: 178,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 626 888,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 507 553,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Grefsentoppen Boligsameie, orgnr. 990895074

Om sameiet

Grefsentoppen Boligsameie ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune og består av 88 seksjoner.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO AS.

Alle beboere har blitt bedt om å bytte ut varmtvannsberederen til en ny med lekkasjestoppventil. Dersom det ikke er byttet i leiligheten blir det opp til ny eier å gjøre dette snarest.

I løpet av 2024 har sameiet gjennomført følgende vedlikeholdstiltak:
- Ferdigstilt rehabilitering av ytterveggene.
- Byttet garasjeport.
- Sikret garasjegulvet mot skader fra parkerte motorkjøretøy (med stålplater).
- Byttet til energieffektive LED lamper i fellesarealene.
- Styret har vurdert flere automatiserte dører som var en oppgave fra årsmøte i 2024. Dette er gjennomført med tilbud fra to aktører. Tiltaket er ikke prioritert i perioden fordi det var veldig kostbart. Dette følges opp igjen når sameiet har kapital til å håndtere det.

Planlagt vedlikehold - Styret planlegger følgende tiltak for 2025:
- Drenering/spyling av tette rør i garasjen og i skråningen
- Gjennomføre tiltak som avdekkes ved vedlikehold av heis, tak, pumpesystem, overvåkningssystem, callinganlegg, garasjeport, ventilasjon, skadedyrkontroll, uteområder, brannsikkerhet, rapporter fra vaktmester og informasjon fra beboerne mm.

Styret vil prioritere følgende tiltak for neste år:
- Sikring av fjellveggen (sjekke bolter, netting og rense for vegetasjon)
- Maling av vegg og tak der lamper er flyttet/byttet
- Spyling av rør fra slukene i garasjen og utvendig for å sikre god drenering
- Kontroll av brannvernutstyr i alle leiligheter
- Følge opp forliksklag

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 9 165,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 285 407,-. Budsjett for 2025 beregner et overskudd på kr 47 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming, nedkjøling, os, røyk og generell brannfare. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

- Det er tillatt med husdyr i Grefsentoppen Boligsameie.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets fellesarealer. Dette inkluderer plattingen utenfor 5 etasje samt uteområdet foran hovedinngangene.
- Husdyr skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
- Hvis ekskrementer ved uhell blir henlagt, må dette fjernes straks.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93458413

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 996 kvm (Eiertomt)
Fellestomt på ca. 5 996m^2. Opparbeidet med utearealer, beplantning, sittegruppe, lekeplass, gressplen og parkering. Opparbeidet med utearealer, beplantning, sittegruppe, lekeplass, gressplen og parkering.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et veletablert og populært boligområde på Grefsenkollen - høyt og fritt med fantastisk utsikt over Oslo by! Grefsenkollen er et rolig og barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av villa og blokkbebyggelse. Her har du umiddelbar nærhet til markagrensa med noen av byens beste tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer og vinter. Lokaliseringen tar deg enkelt til Lillomarka, Nordmarka og Maridalen. Det er turstier og oppkjørte skiløyper innover i Lillomarka og Maridalen samt akebakke fra Grefsenkollen. Flotte bademuligheter om sommeren i Akerselva med sine innbydende badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla, Frysja og Nydalsdammen, eller på Trollvann som er et lite tjern som ligger på vei opp mot Grefsenkollen.

På Grefsenkollen finner du Grefsenkollen Restaurant - et meget populært turmål med sin velsmakende mat og praktfulle utsikt over Oslo. Over Oslo festivalen arrangeres her og har blitt en stor suksess. Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva, som nå heter Oslo skisenter. Her er det fire heiser og fem nedfarter, samt lysløyper innover i marka. Flere treningssentre og andre fritidstilbud i nærområdet med allsidig tilbud. Kjelsås idrettslag er en stor forening som tilbyr ulike aktiviteter for alle aldersgrupper som blant annet, ski, håndball og fotball.

For offentlig kommunikasjon har du bussholdeplass like ved leiligheten og en kort

spasertur til nærmeste trikkeholdeplass. Trikken korresponderer med t-bane og buss på Storo. Det er også kort vei til Storo Storsenter som med sine 130 butikker, spisesteder og servicetilbud dekker de fleste behov. Bydelen byr på et utvalg av Oslos beste skoler, hvilket gjør at området kan tilby svært gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Det er også kort vei og gode kollektive forbindelser som enkelt tar deg til Handelshøyskolen BI, Universitetet på Blindern og Høyskolen i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger sluttnotat (henleggelse) for oppføring av boligblokk datert 2014 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Saksnummer 201802070: Grefsenkollen og Trollvann - Planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av alpinanlegg med nye løyper og nybygg - Konsekvensutredning.

Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og Trollvannskleiva til bl.a. skianlegg, friluftsformål, bevertning, veg og parkeringsplass. Planforslaget tilrettelegger for terrengarbeider med utjevning og oppfylling, modernisering av tekniske anlegg og oppføring av noe ny bebyggelse tilknyttet alpinanlegget. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tilsåing/planting i skjæringer, mer tilpasset tilbygg til Trollvannsstua, avbøtende tiltak for naturmangfold, nødvendige rekkefølgebestemmelser og at tur-/skigåeres behov, interesser og sikkerhet ivaretas i større grad.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/75/13/46:
20.09.1895 - Dokumentnr: 103 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1919 - Dokumentnr: 912250 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1983 - Dokumentnr: 25915 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1983 - Dokumentnr: 33651 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1985 - Dokumentnr: 68223 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2005 - Dokumentnr: 1999 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2006 - Dokumentnr: 601271 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra NCC Bolig AS org.nr. 980390020
Oslo kommune org.nr.958935420 og
Oslo kommune v/ Vann-og avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2009 - Dokumentnr: 681295 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:2 Snr:77
Bruksrett til 87 parkeringsplasser i garasjeanlegg K2 i Grefsentoppen boligsameie
Bruksretten kan ikke overdras til andre enn hjemmelshaver til gnr. 72 bnr.2 eller
gnr. 75 bnr. 13.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1879 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13

23.05.1924 - Dokumentnr: 900506 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:13
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:402

10.05.2005 - Dokumentnr: 29201 - Grensejustering

27.12.2006 - Dokumentnr: 652905 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/6867

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg kommer i tillegg.

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.

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 28. oktober 2025

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Grefsenkollveien 23

Grefsenkollveien 23

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	10 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	22 min 1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	4 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5.2 km

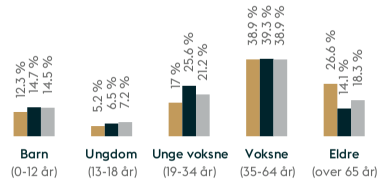
Offentlig transport

Grefsenseteren Linje 56, 56B	2 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min 0.9 km
Storo Linje 4, 5	21 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.1 km

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	3 min 0.2 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	3 min 0.3 km
Grefsen Terrasse naturbarnehag... 60 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Trikk

Sport

Grefsen terrassehus - Ballbing...	6 min
Sverre enevolds plass balløkke	8 min
EVO Årvoll	19 min
Puls Bjerke	23 min

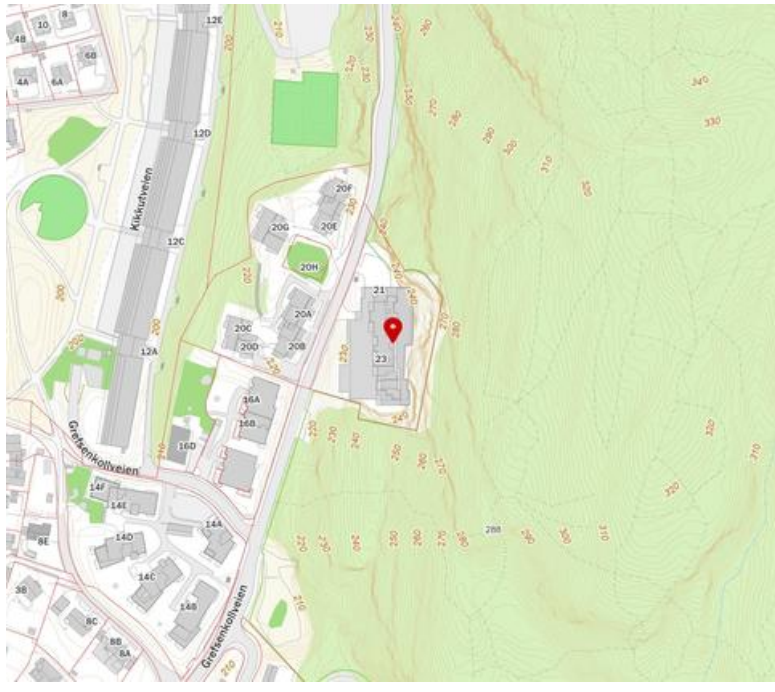
«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Grefsenkollveien 23
0490 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 22/10/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Sondre Bratlie
Seksjonsnummer:	46
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	5 996 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sondre Bratlie
Befaringsdato:	21.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Fellestomt på ca. 5 996m².
Opparbeidet med utearealer, beplantning, sittegruppe, lekeplass, gressplen og parkering.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader med murpuss. Etasjeskiller av betong.
Oppforet takkonstruksjon med antatt papp/membrantekking.

Vinduer og balkongdør fra 2006 med 3 lags isolerglass.
Inngangsdør av merke Jeldwen med El 30 og 38dB

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fellestomt på ca. 5996m².
Opparbeidet med utearealer, beplantning, gress og parkering.
Biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg medfølger.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisitet.

Parkering:
- Medfølger parkeringsplass med el- bil lader til boligen.
- Gateparkering/gjeste parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Tidligere salgsprospekt med takst.
- Egenerklæringsskjema.
- Faktura for utskifting varmtvannsbereder, fra Rørlegger vakta.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Gulv.
- Parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2025 - Byttet varmtvannsbereder, utført av Rørlegger vakta.

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader 3446,- pr. mnd
Inkluderer:
- Tv.
- Garasje plass.
- Internett.
- Felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4.Etasje.	65m²	5m²		16m²	65m²	
SUM BYGNING	65m²	5m²		16m²	65m²	
SUM BRA	70m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
- Bad, 2 soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.

BRA-e:
- Bod i felles u. etasje.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 65,188m², avrundes til 65m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boden ble målt til ca. 4,85m², avrundes til 5m².
Balkongen ble målt til ca. 16,06m², avrundes til 16m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 6mm. Takstmann anser som normalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Sondre Bratlie.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

22/10/2025



Jung Bui

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

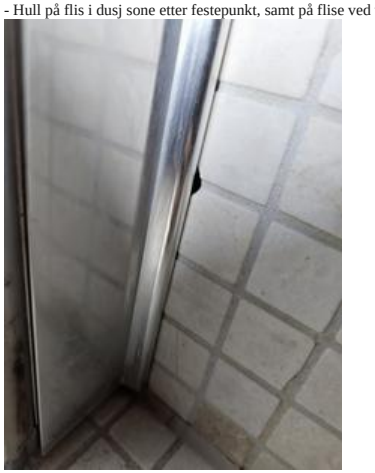
Bad/wc fra 2020, innredet med:
- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, nedsenk dusjhjørne på ca. 1cm med svingbar dusjdør av glass og opplegg for vaskemaskin. Stoppekran i himling.

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:

Påvist:
- Svelleskade på dørblad, ikke strakstiltak. Påregnes utskifting i fremtiden.
- Sprekker i fuger og silikon.
- Hull på flis i dusj sone etter festepunkt, samt på flise ved vindu. Anbefales å tette hullene med silikon



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Påstøpt gulv med vannbårenvarme. Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm.

Fall fra dørterskel til toppen av sluk er på ca. 36mm, og lokalt fall i dusj sone.
Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 15mm.

Merknader:
Påvist:
- Bom/hulrom under fliser.
- Sprekk/slipp i silikon under dørterskel, anbefaler påføre ny silikon.
- Dørlister går helt ned på gulvflis, anbefaler min. spalte på ca. 5mm fra gulvflis.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran antatt fra byggeår.

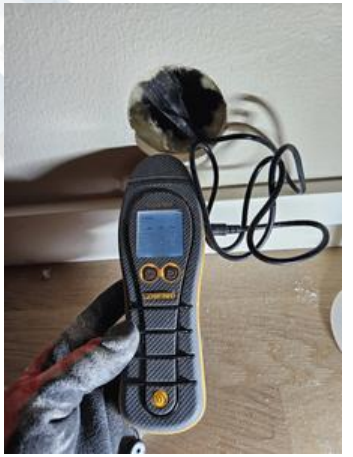
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke boret hull på mot badet, da det har blitt foretatt hull fra tidligere fagkyndig. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Ikke fremvist dokumentasjon for takstmann.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
- Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no



2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra 2005, innredet med:
- Profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt enkel vask med et greps blandebatteri, koketopp med stekeovn og kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, avtrekksvifte og aquastop/ lekkasjevarsler med sensorer under vasken. Bereder plasser i hjørneskap.

Vannførende rør i plast.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Defekt lys under overskap, anbefales sjekk/kontroll av fagpersonell.
- Manglende komfyrvakt, anbefales montering av fagpersonell.
- Knirk/riss, skade og sprekker i gulv. Ikke behov for strakstiltak.
- Skade på skapfront. Ikke behov for strakstiltak.
- Vedlikehold/rens av filter til avtrekksvifte. Dette er for å gi bedre avtrekk.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malte plater i himling og vegger, parkett.

2 soverom :
- Malte plater i himling og vegger, parkett.

Gang/entre:
- Malte plater i himling og vegger, parkett og garderobeskap.

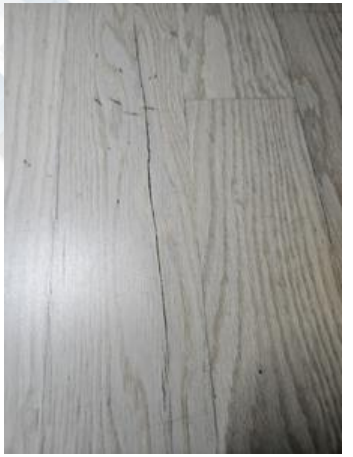
Bod:
- Malte plater i himling og vegger, parkett og garderobeskap.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker, skader, hakk/riss og knirk på gulv. Ikke behov for strakstiltak.
- Svinnriss på vegg og himling, forholdene anses som normale og ikke som avvik fra god håndverksmessig utførelse.
- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 6mm. Takstmann anser som normalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkong skyvedør fra 2006, av trerammer med 2 lagsglass.
Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 40db.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Påvist skade/hakk og defekt gummipakkning på balkong skyvedør, det anbefales utskifting av gummipakkning.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en balkong, som er ca. 16m². Med varmelamper, vegg lys og elektrisk markise.

Bygget av betong elementer, dekket med fliser, murpuss på vegg.
Rekkverk av metal og glass, med høyde på ca. 1200mm.

Merknader:
Påvist:
- Løse, skader på kantfliser.
- Bom/hulrom under fliser.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

www.bmtf.no

Anlegg fra 2005
Hovedsakelig plastrør mellom.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Ikke påvist spalte på innebygget sisterne for WC.
- Ingen inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne for WC.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Hjemmelshaver opplyser om at bereder er plasser i hjørneskap til kjøkkenet.
Utført av Rørlegger vakta.

Merknader:
- Takstmann har ikke undersøk bereder, da det var begrenset tilgang.
- Fremvist faktura for utført arbeid på bereder.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Det var sist inspisert i Uvisst.
Det var rengjort i Uvisst.
Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.
Mekanisk avtrekksvifte med på kjøkken og bad.

Merknader:
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.
- Vedlikehold/rens behov av filtre til avtrekksvifte på kjøkken, det vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

www.bmtf.no



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Tilgang via gang/entre.

Merknader:
- Ikke fremvist samsvarserklæring for takstmann, anbefales å kontakte borettslaget for dokumentasjon.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Det anbefales el-takst av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 4.etasje, merket med H0404. Tilgang via felles entre/gang og heis.

Det tilhører 1stk. bod på ca. 5m², tilgang via felles bod i 4-etasjen, samt parkeringsplass med el-bil lader, merket med K1. Tilgang via felles garasjeanlegg.
Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2259mm inne på badet og helt opp til ca. 2559mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.
Det anbefales å tette hullene med silikon, mest kritisk i dusj sone. Da vannet har mulighet til å trenge seg videre i veggen.

Takstmann kan ikke utelukke at det ikke er fukt i veggen, anbefales kontroll/sjekk nærmere av fagperson.
Ved vanninntrenging kan det gjøre skade på underliggende konstruksjon.

1.1.2 1 Overflate gulv

Takstmann anbefaler utbedringer av silikon og dørlister.
Ved vanninntrenging kan det gjøre skade på underliggende konstruksjon.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.
Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2.1 1 1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer vedrørende komfyrvakt og filtre til avtrekksviften innen nær fremtid.
Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet.
Komfyrvakt fungerer som et brannforebyggende tiltak.

3.1 Andre rom

Merknader har ikke behov for strakstiltak, ved utbedringer kan gulvet slipes/lakkes eller byttes til nytt.
Påføre silikon på vegg og himling.

4.1 Vinduer og ytterdører

Konsekvenser og risiko ved å ikke utbedre merknaden, gjør at det vil bli kondens og varmetap.
Dette vil medføre høyere energi forbruk og eventuelle sopp/muggdannelse.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utbedring i fremtiden.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:
- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Takstmann anbefaler å kontakte styre for tilgang til dokumentasjon på anlegget.

6.3 Ventilasjon

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bratlie, Sondre	9578-5995-4-147634	2025-10-19 15:51:38
Bratlie, Nina Elisabeth	9578-5999-4-857807	2025-10-19 15:53:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0594/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenkollveien 23, 0490 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sondre Bratlie, Nina Bratlie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2300794
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport med befaringsdato 25.01.2024.

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?

Ja

Beskriv: Ny varmtvannsbereder installert i september 2025 av dagens eiere.

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: 8-0594/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bratlie, Nina Elisabeth	2025-10-19	Bratlie, Sondre	2025-10-19

Identifikasjon: bankID Bratlie, Nina Elisabeth

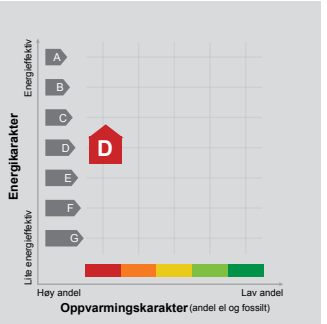
Identifikasjon: bankID Bratlie, Sondre

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 23
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81777934
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-181270
Dato	17.10.2025
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	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
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 23	81777934	H0404	46	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	1 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,6 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)	0,55
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	4.2.2019

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	6.011
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	74,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 319 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 808 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 319 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	10 319 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 319 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0594/25 . Vår ref.: 5754-1-046 Dato: 16.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grefsentoppen Boligsameie
Organisasjonsnr:	990895074
Seksjonseier:	Bratlie, Nina Elisabeth
Medeier:	Bratlie, Sondre
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Grefsenkollveien 23, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	75
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93458413.
- 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 85 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K1 og 4 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2. Disse er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. For de som har garasjeplass/biloppstillingsplass, følger denne leiligheten, men den kan også selges separat innen sameiet (månedlig leie kr 178,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen). Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Jfr. vedtektene § 6 og § 21. Retten til biloppstillingsplass er ikke tinglyst noe sted. Det er kun vedtektene som regulerer det rettslige og forretningsførers arkiver som regulerer eierskap, som gir noen form for rettsvern rundt ervervet av biloppstillingsplass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for biloppstillingsplass/garasjeplass etter gjeldende satser. Gjelder ved separat salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 247,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV Riks TV	339,00	
Felleskostnader	2 674,08	
Internett OpenNet	234,00	

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:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 165,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ingunn Langøy Roald, e-post: grefsentoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5754
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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:
Avstemningen åpner 1. april kl. 12:00 og lukker 4. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5754

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fellesavtalen med RiksTV sies opp.
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

Forslag til vedtak
Ingunn Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår følgende til å signere protokollen: Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud

Forslag til vedtak
Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud signerer protokollen

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 285 407 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport Grefsentoppen boligsameie 2025.pdf
2. 5754 Årsregnskap 2024.pdf
3. 5754 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Forslag fremmet av:
Svein Torkveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter siste prisøkning betaler vi alle kr 339 pr. måned for å kunne benyttet tjenestene fra RiksTV. For oss som ikke benytter oss av denne tjenesten framstår dette som en meningsløs utgift. (Jeg må betale kr 4068 pr år for noe jeg ikke trenger eller bruker!!) Jeg foreslår derfor at den kollektive RiksTV avtalen sies opp og at de som ønsker denne tjenesten inngår individuelle avtaler. Styret får i oppgave å innhente priser fra leverandøren RiksTV og beskrive prosessen med å fortsette med avtalen på individ-nivå.

Styrets innstilling
Dersom flertallet ønsker at vi sier opp avtalen med RiksTV må hver beboer velge sin TV-pakke fra RiksTV eller andre leverandører.

Vi har tatt kontakt med RiksTV for å høre om vi kan få en rabatt dersom vi avvikler avtalen, og bestiller enkeltvis. Det fikk vi!

Ønsker beboer å bestille TV-abonnement vil de få en kampanjepris første året med 12 mnd. Etter avtaleperioden vil prisen gå opp, men siden dere en en eksisterende kunde i dag vil alle motta en fast rabatt på kr 100,- på veiledende priser.

Beboer kan fortsette med utstyret de har i dag eller leie/kjøpe en ny dekoder om nødvendig. De aller fleste har en SmartTV der de kan laste ned RiksTV-appen på og slippe en TV-boks. De kan også bruke AppleTV.

Nedenfor ser du hva prisene er i dag. Det vil mest sannsynlig komme en prisjustering på våre veiledende priser nå til høsten.

1. RiksPakken 459,- per måned i 12 mnd, deretter 769,- i mnd
2. StrømmePakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
3. SportsPakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
4. FleksiPakken 349,- per måned i 12 mnd, deretter 399,- i mnd

Prisene over er med kr 100 i rabatt per måned både de første 12 månedene og videre. Les mer om TV-pakkene på Vibbo.

Forslag til vedtak

Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av 3 styremedlemmer fordi et styremedlem gikk ut i perioden (Simen Johannessen). Mariann Tveitbråten og Torgeir Knutsen er ikke på valg. Inger Lise Henriksen er på valg.

Vi har en ledig plass i styret. Det kom ingen forslag til kandidater via Vibbo innen fristen som var 10. februar. Valgkomiteen innstiller en kandidat med bred kompetanse og som ønsker å bidra, Trine Andersen Vik.

Se vedlegg.

Roller og kandidater

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

- Ingunn Roald

  Styreleder er motivert for en ny periode.

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

- Inger Lise Henriksen
  Styremedlemmet bidrar godt i styret, og stiller til valg for en ny periode.
- Trine Andersen Vik
  Kandidaten har bred erfaring, og stiller til valg som styremedlem.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

ÅRSRAPPORT FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE



1. INNLEDNING

Styret presenterer med dette rapport for perioden 03.04.24 – 01.04.25. Rapporten gir en oversikt over sameiets økonomi, vedlikehold, styrets arbeid og andre relevante forhold.

2. STYRET OG STYRETS ARBEID

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Ingunn Roald
- Styremedlemmer: Inger Lise Henriksen, Torgeir Knutsen, Mariann Tveitbråten, Simen Nordgren Johannessen (gikk ut av styret i mai 2024)

Valgkomite

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald.

Generelle opplysninger

Grefsentoppen Boligsameie består av 88 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Sameiet har gårds- og bruksnummer 75 13.

Styremøter

Det er avholdt åtte styremøter og ett regnskapsmøte i løpet av perioden. Viktige saker som har vært behandlet i perioden er beskrevet under.

3. ØKONOMI

Sameiets årsregnskap viser følgende nøkkeltall for 2024:

- Inntekter: 4 219 426
- Utgifter: 3 955 479
- Årets resultat: 285 407 (68 839 bedre enn budsjettert).
    - Investeringen i nye LED-lamper skulle fordeles på 2024 og 2025, men hele beløpet har blitt bokført på 2024-regnskapet av Obos. Dette gjør at overskuddet endte på 285 000, men skulle vært på 418 000.
- Egenkapital 31.12.2024 kr 965 680

Felleskostnadene ble justert opp med 8% i 2025 for å møte fremtidige vedlikeholds-kostnader, samt for å unngå dyre lån og kreditter. Felleskostnadene fordeles etter husleiebrøk (dvs. størrelsen på boligene i sameiet).

4. VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

I løpet av året har sameiet gjennomført følgende vedlikeholdstiltak:

- Ferdigstilt rehabilitering av ytterveggene.
- Byttet garasjeport.
- Sikret garasjegulvet mot skader fra parkerte motorkjøretøy (med stålplater).
- Byttet til energieffektive LED lamper i fellesarealene.
- Styret har vurdert flere automatiserte dører som var en oppgave fra årsmøte i 2024. Dette er gjennomført med tilbud fra to aktører. Tiltaket er ikke prioritert i perioden fordi det var veldig kostbart. Dette følges opp igjen når sameiet har kapital til å håndtere det.

Planlagt vedlikehold

Styret planlegger følgende tiltak for kommende år:

- Drenering/spyling av tette rør i garasjen og i skråningen

- Gjennomføre tiltak som avdekkes ved vedlikehold av heis, tak, pumpesystem, overvåkningssystem, callinganlegg, garasjeport, ventilasjon, skadedyrkontroll, uteområder, brannsikkerhet, rapporter fra vaktmester og informasjon fra beboerne mm.

5. FORSIKRINGSSAKER

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige med polisenummer 93458413. Vi byttet fra If til Gjensidige på grunn av at Gjensidige har bedre dekning ved saker knyttet til vanninntrengning. I løpet av året har det vært følgende forsikringssaker:

- Vanndrypp fra garasjetak i K1 som skadet lakken på en bil
- Vanninntrengning fra vegg fra terrasse fra sørsiden
- Tette rør med tilbakeslag på kjøkken
- Vanninntrengning gjennom en dør fra ekstremvær mot fjellveggen i K2

Status for sakene: Sakene er utbedret, og oppgjør utbetalt.

6. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet har i år gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Brannsikkerhet (årlig kontroll av Eutronica Fire and Security) med test av sirener i hver leilighet (disse utløses ved branntilløp i fellesarealene).
- If sikkerhetsbutikk (årlig kontroll av brannslanger og slukkemidler i fellesområder).
- El-sjekk av fellesanlegg.
- Vintervedlikehold av gangveier.
- Rundskriv til beboerne om hva de selv har ansvar for og må passe på.
- Hjertestarter i bygget med kurs i mars 2025.
- Fjellveggen bak blokka krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Hvert 5. år sjekkes og renses fjellveggen for vegetasjon og ev. hull i nettet repareres. Dette gjøres hvert 5. år etter råd fra Norconsult.

  Neste vedlikehold er planlagt i 2026, men styret undersøker om sprengningen fra Stamnett gjør at vedlikeholdet bør tas i 2025 – dvs. et år før vanlig praksis.
- I februar i 2025 gikk brannalarmen i bygget. En lysarmatur i K2 som Grefsenseteren disponerer, kortsluttet. Det var ingen åpne flammer, men røykutviklingen medførte at alarmen gikk. Brann, politi og helse kom, vaktmesteren hos Grefsenseteren som skiftet lysrør, har informert om at armaturen er koblet bort og ny er bestilt.

7. SAMEIETS DRIFT OG ADMINISTRASJON

Sameiets forretningsfører er OBOS som bistår oss med økonomi, regnskap, årsmøter og gode it-systemer. Sameiet har også avtale med følgende leverandører:

- Karlsen Vaktmestertjenester
- Grefsen Renhold
- Grønt og hvitt
- Drogseth bygg (Taksjekk)
- OBOS Nett og RiksTV
- Oslo pumpeservice
- Alfsen og Gundersen (Avfukter)
- Pro Tech (Kamerasystem)
- Pelias (skadedyr)
- Med flere

8. SOSIALE TILTAK OG NABOSKAP

For å skape et godt bomiljø har sameiet i løpet av året arrangert:

- Dugnad med pizza og sosialt samvær i mai.
- Styret vurder en sosial sammenkomst i 2025, og vil benytte Vibbo for å undersøke hva beboerne ønsker.

9. JURIDISKE SAKER OG FORLIKSKLAGE

I løpet av året mottok sameiet en forliksklage i en sak som har vært behandlet gjennom ulike prosesser. Saken omhandler om krav om HC-plasser i garasjeanlegget. Styret har håndtert saken ved å:

- Gjennomføre møter og skriftlig korrespondanse for å finne løsninger, og ivareta våre verdier (en ombygging til HC-plasser vil påføre sameiet betydelige kostnader, da sameiet må kjøpe plasser av beboerne for å tilfredsstille kravet om antall HC-plasser og størrelse på disse).
- Bruke OBOS advokat for juridisk rådgivning etter mottatt forliksklage (frem til dette håndterte styret dette med hjelp fra forretningsfører for å begrense ressursbruk).
- Benytte vår rett til ikke å møte i forliksrådet for å unngå høye kostnader og på grunn av at saken er for kompleks til å kunne løses i forliksrådet.
- Bytte advokat for videre håndtering av saken

Saken er p.t. (mars 2025) fortsatt pågående og styret følger opp videre utvikling i samråd med ny juridisk rådgiver fra Dalan Advokatfirma. Her er utdrag fra brev til motparten i februar 2025:

«Styret har vært løsningsorienterte og på tilbudssiden og NN har fått innvilget de tiltak hun har søkt om.

Videre anføres det for NN at hun har rett til å få en best mulig tilrettelagt parkeringsplass. Det er feil. I eierseksjonsloven § 26 andre ledd er det inntatt følgende: Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Det følger altså av lovens ordlyd at bytteretten forutsetter at eierseksjonssameiets parkeringsanlegg har parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er ikke tilfelle i Grefsentoppen Boligsameie, og NN kan derfor ikke gjøre noen krav gjeldende etter denne bestemmelsen.»

Les mer om saken på Vibbo.

10. PLANER FOR KOMMENDE ÅR

Styret vil prioritere følgende tiltak for neste år:

- Sikring av fjellveggen (sjekke bolter, netting og rense for vegetasjon)
- Maling av vegg og tak der lamper er flyttet/byttet
- Spyling av rør fra slukene i garasjen og utvendig for å sikre god drenering
- Kontroll av brannvernutstyr i alle leiligheter
- Følge opp forliksklagen

11. OPPSUMMERING

Styret mener at Grefsentoppen har en god økonomisk situasjon og et godt bomiljø. Vi ser fram til et nytt år med videre utvikling og forbedring av sameiet. Det kommer mange henvendelser til styret både fra eksterne og sameiere og vi har en høy servicegrad.

Vi oppfordrer alle til å sende inn saker til styret via Vibbo.

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 890 868	3 756 688	3 889 000	4 162 000
Ladeinntekter EL-bil		298 883	116 779	200 000	200 000
Andre inntekter	3	29 675	20 554	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 219 426**	**3 894 020**	**4 089 000**	**4 362 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 982	-28 482	-28 482	-28 000
Styrehonorar	5	-202 000	-202 000	-202 000	-202 000
Revisjonshonorar	6	-9 411	-13 498	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-160 700	-152 823	-161 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-16 138	-44 358	-15 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 152 591	-3 397 788	-1 115 000	-1 232 000
Forsikringer		-395 449	-283 245	-341 000	-409 000
Kommunale avgifter	9	-531 156	-464 765	-545 000	-603 000
Energi/fyring		-448 178	-467 892	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-595 634	-550 642	-558 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-415 240	-340 150	-421 000	-466 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 955 479**	**-5 945 642**	**-3 877 482**	**-4 320 000**
DRIFTSRESULTAT		**263 947**	**-2 051 622**	**211 518**	**42 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 508	50 416	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-48	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 460**	**50 416**	**5 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**285 407**	**-2 001 206**	**216 518**	**47 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		285 407	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 001 206		

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 011	184
Forskuddsbetalte kostnader		29 824	32 956
Andre kortsiktige fordringer	14	50 048	0
Driftskonto OBOS-banken		811 712	438 421
Sparekonto OBOS-banken		74 740	371 649
Sparekonto OBOS-banken II		422 382	707 057
SUM OMLØPSMIDLER		**1 391 717**	**1 550 268**
SUM EIENDELER		**1 391 718**	**1 550 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		965 680	680 273
SUM EGENKAPITAL		**965 680**	**680 273**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 610	36 930
Leverandørgjeld		406 428	833 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		**426 038**	**869 996**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 391 718**	**1 550 269**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,03.03.2025
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Langøy Roald/s/ Mariann Eva Tveitbråten/s/ Inger Lise Henriksen/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

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	3 139 260
TV Riks TV	326 304
Internett OpenNet	231 264
Garasje	192 240
Sykkelparkering	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 890 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling forsikring- nabosameie	29 675
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 675**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 482
Gaver til ansatte	-500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 982**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 202 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 148, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 138
Oslo Eiendom og Takst	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 138**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-348 579
Drift/vedlikehold VVS	-10 400
Drift/vedlikehold elektro	-514 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 334
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 708
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 216
Kostnader dugnader	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 152 591**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-357 937
Renovasjonsavgift	-173 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-531 156**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 585
Annet driftsmateriale	-24 043
Lyspærer og sikringer	-10 703
Vaktmestertjenester	-139 348
Renhold ved firmaer	-182 417
Snørydding	-25 211
Andre fremmede tjenester	-5 305
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 148
Andre kontorkostnader	-2 672
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-415 240**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	291
SUM FINANSINNTEKTER	**21 508**

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-48
SUM FINANSKOSTNADER	**-48**
NOTE: 13	
Gulvvasker	
Tilgang 2014	1
Avskrevet tidligere	-115 312
	-115 311
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**-115 311**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**
NOTE: 14	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Utlegg skadesaker	50 048
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 048**

Resultatanalyse 2024
Grefsentoppen Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 890 868	3 889 000	-1 868	0 %
Ladeinntekter EL-bil	298 883	200 000	-98 883	-49 %
Andre inntekter	29 675	0	-29 675	100 %
Sum driftsinntekter	**4 219 426**	**4 089 000**	**-130 426**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 982	-28 482	500	-2 %
Styrehonorar	-202 000	-202 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 411	-11 000	-1 589	14 %
Forretningsførerhonorar	-160 700	-161 000	-300	0 %
Konsulenthonorar	-16 138	-15 000	1 138	-8 %
Drift og vedlikehold	-1 152 591	-1 115 000	37 591	-3 %
Forsikringer	-395 449	-341 000	54 449	-16 %
Kommunale avgifter	-531 156	-545 000	-13 844	3 %
Energi/fyring	-448 178	-480 000	-31 822	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-595 634	-558 000	37 634	-7 %
Andre driftskostnader	-415 240	-421 000	-5 760	1 %
Sum driftskostnader	**-3 955 479**	**-3 877 482**	**77 997**	**-2 %**
Driftsresultat	**263 947**	**211 518**	**-52 429**	**-25 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	21 508	5 000	-16 508	-330 %
Finanskostnader	-48	0	48	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**21 460**	**5 000**	**-16 460**	**-329 %**
Årsresultat	**285 407**	**216 518**	**-68 889**	**-32 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE.

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: KA64T-YHBES-KSKKT-CIHBA-XVWFQ-H7OHI

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.

Valg av tillitsvalgte og valgkomite

Valgkomiteen innstiller følgende

A) Valg av styreleder for 2 år
Ingunn Roald (gjenvalg) Grefsenkollveien 21

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Inger Lise Henriksen (gjenvalg) Grefsenkollveien 23
Trine Andresen Vik (ny) Grefsenkollveien 21

C) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år
Ingrid Unander
Magne Roald
Knut-Erik Grorud

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen synes at styret fungerer bra. De har hatt god gjennomføringsevne i tunge vedlikeholdsprosjekter, god økonomistyring og høy servicegrad mot beboerne.

Styreleder Ingunn Roald og styremedlem Inger Lise Henriksen er på valg i år. Begge har sagt ja til ny periode. Styremedlem Simen Nordgren Johannessen gikk ut av styret etter årsmøte (i mai 2024). Det er derfor en ledig styreplass. Øvrige styremedlemmer er Mariann Tveitbråten og Torgeir Knutsen.

På Vibbo har det vært mulig å foreslå kandidater til styreverv. Ingen kandidater meldte seg, så valgkomiteen tok kontakt med Trine Vik som hadde viste interesse for å være med i styret under dugnaden sist.

Trine har bred erfaring fra styrearbeid og frivillige verv i bl.a. Skiforeningen, Over Oslo og Røde kors som har gitt mye innsikt i organisasjonsarbeid og samfunnsnyttig arbeid.

Hennes motivasjon for å bli en del av styret, er muligheten til å bidra til at det blir et bedre sted å bo, bidra i aktiviteter og prosjekter, og finne gode løsninger og resultater sammen.

Vi innstiller Ingunn Roald, Inger Lise Henriksen og Trine Vik og ønsker dem lykke til!

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald
Valgkomiteen, 13. februar 2024

Protokoll til årsmøte 2025 for GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990895074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. april kl. 12:00 til 4. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Ingunn Roald er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Vi foreslår følgende til å signere protokollen: Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud

> **Forslag til vedtak:**
> Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud signerer protokollen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 285 407 til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Fremmet av: Svein Torkveen

Etter siste prisøkning betaler vi alle kr 339 pr. måned for å kunne benyttet tjenestene fra RiksTV. For oss som ikke benytter oss av denne tjenesten framstår dette som en meningsløs utgift. (Jeg må betale kr 4068 pr år for noe jeg ikke trenger eller bruker!!) Jeg foreslår derfor at den kollektive RiksTV avtalen sies opp og at de som ønsker denne tjenesten inngår individuelle avtaler. Styret får i oppgave å innhente priser fra leverandøren RiksTV og beskrive prosessen med å fortsette med avtalen på individ-nivå.

Styrets innstilling
Dersom flertallet ønsker at vi sier opp avtalen med RiksTV må hver beboer velge sin TV-pakke fra RiksTV eller andre leverandører.

Vi har tatt kontakt med RiksTV for å høre om vi kan få en rabatt dersom vi avvikler avtalen, og bestiller enkeltvis. Det fikk vi!

Ønsker beboer å bestille TV-abonnement vil de få en kampanjepris første året med 12 mnd. Etter avtaleperioden vil prisen gå opp, men siden dere en en eksisterende kunde i dag vil alle motta en fast rabatt på kr 100,- på veiledende priser.

Beboer kan fortsette med utstyret de har i dag eller leie/kjøpe en ny dekoder om nødvendig. De aller fleste har en SmartTV der de kan laste ned RiksTV-appen på og slippe en TV-boks. De kan også bruke AppleTV.

Nedenfor ser du hva prisene er i dag. Det vil mest sannsynlig komme en prisjustering på våre veiledende priser nå til høsten.

1. RiksPakken 459,- per måned i 12 mnd, deretter 769,- i mnd
2. StrømmePakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
3. SportsPakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
4. FleksiPakken 349,- per måned i 12 mnd, deretter 399,- i mnd

Prisene over er med kr 100 i rabatt per måned både de første 12 månedene og videre. Les mer om TV-pakkene på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av 3 styremedlemmer fordi et styremedlem gikk ut i perioden (Simen Johannessen). Mariann Tveitbråten og Torgeir Knutsen er ikke på valg. Inger Lise Henriksen er på valg.

Vi har en ledig plass i styret. Det kom ingen forslag til kandidater via Vibbo innen fristen som var 10. februar. Valgkomiteen innstiller en kandidat med bred kompetanse og som ønsker å bidra, Trine Andersen Vik.

Se vedlegg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingunn Roald (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingunn Roald

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Lise Henriksen (44 stemmer)
Trine Andersen Vik (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Lise Henriksen
Trine Andersen Vik

Protokollen signeres av:

Møteleder: Ingunn Langøy Roald /s/

Protokollvitne: Jamie Rognstad /s/

Protokollvitne: Knut Erik Grorud /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Ingunn Langøy Roald	Grefsenkollveien 21	2025 - 2027
Styremedlem	Mariann Eva Tveitbråten	Grefsenkollveien 21	2024 - 2026
Styremedlem	Inger Lise Henriksen	Grefsenkollveien 23	2025 - 2027
Styremedlem	Trine Andersen Vik	Grefsenkollveien 21	2025 - 2027

VEDTEKTER
for
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet.
§ 4, 5 og 21 endret på ordinært sameiermøte 26. april 2007.
§18 endret og § 25 ny vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mars 2011.
Endret som en konsekvens av ny Eierseksjonslov på ordinært årsmøte 23. april 2018.
Endret etter ny bestemmelse ang korttidsutl.§5 endret på ord årsmøte 29. april 2020

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsentoppen Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 75, bnr. 13 i Oslo kommune.

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i hele eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt evt. en eller flere tilleggsdeler. Terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler og samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, felles garasje, andre fellesrom og uteareal et. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Det er tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming, nedkjøling, os, røyk og generell brannfare. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven, eventuelle vedtak fattet av sameiet eller styret, disse vedtekter og eventuelle husordensregler, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner og bruksrett til biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6
Parkering

Sameiet har 2 garasjeplan, K1 og K2. K1 består av 87 biloppstillingsplasser som i sin helhet disponeres av sameiet Grefsentoppen. Se § 21 Parkeringsanlegget.

K2 består av 92 biloppstillingsplasser. Grefsenseteren Boligsameie har en tinglyst eksklusiv bruksrett til 87 av disse plassene. De øvrige 5 plasser i K2 disponeres av sameiet som midlertidige bruksrettigheter, se § 21 om Parkeringsanlegget.

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de møtende sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen, når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,

3. Valg av styre.

Årsberetning, 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.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller Eierseksjonsloven, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer samt evt. inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret forestår den daglige drift og vedlikehold av sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne. Styret fungerer som valgkomite.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet med alminnelig flertall. Gjeldende husordensregler finnes på sameiets hjemmeside.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig, slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameiere slipper ulemper. Kfr. Eierseksjonslovens §32. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten samt innvendige flater på vinduer og inngangsdør. Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller det følger av disse vedtekter.

Av kostnader som skal fordeles på øvrige sameiere forholdsmessig etter sameiebrøken er bl.a.

a) Kostnader ved drift og vedlikehold av balkonger, felles utearealer, veier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser m.m.

b) Lys og oppvarming av innvendige fellesarealer

c) Drift og vedlikehold av heiser

d) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal hovedsakelig til bruk for boligseksjonene.

Drift og vedlikehold av parkeringsetasjene K1 og de deler av K2 som sameiet Grefsentoppen disponerer, inklusive kjørebelegg og kjøreport, fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser (evt. andel av plasser) de disponerer, jfr. § 21.

Kostnadene til de øvrige 87 plasser i K2 betales av Grefsenseteren Boligsameie i henhold til tinglyst erklæring om bruksrett og avtale.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, inklusive nødvendig oppbygging av egenkapital for å dekke større fremtidige kostnader.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Parkeringsanlegget

De 87 biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget K1 og 5 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2, er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing o.l.) skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et a-konto beløp for disse kostnader, jfr. vedtektenes § 15.

§ 22
Innglassing av balkonger

Den enkelte seksjonseier står etter nedenstående regler fritt til selv å innglasse sin balkong forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten. Seksjonseieren må selv bære alle kostnader med innglassingen, fremtidig vedlikehold og eventuelle følgeskader på sameiets eiendom, og er selv ansvarlig for evt. byggesaksbehandling og lovligheten av arbeidet. Når det gjelder fordeling av felleskostnadene inngår ikke den innglassede balkongens areal i sameiebrøken.

Ved eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider på fasaden eller fasaderehabilitering, som nødvendiggjør demontering av gjennomført innglassing, må angjeldende sameier selv bære kostnaden ved demontering og remontering. Sameiet har ikke plikt til å erstatte innglassingen hvis det ikke lar seg gjøre å reetablere innglassingen etter fasaderehabilitering/vedlikeholdsarbeider.

§ 23
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 61 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 24
Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold.

Husordensregler for Grefsentoppen boligsameie

Endret på ordinært årsmøtet 23.04.2018

Støy, fest og selskapeligheter

- Musikk skal uavhengig av tidspunkt ikke være til sjenanse for naboer.
- Ved selskapeligheter skal nærmeste naboer (over/under/ved siden) underrettes i god tid - helst skriftlig.
- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Høylytt snakking skal ikke forekomme på terrassene etter kl 23.00.
- Under fest skal terrassedører og vinduer holdes lukket, da dette reduserer støy betraktelig.
- Det er forbud mot grilling med trekull.
- Røyking og grilling er ikke tillatt på veranda eller balkong etter kl. 22:00 og før kl. 08:00.
- Banking, boring eller annen sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- Det er ikke tillatt å sende opp raketter fra sameiets eiendom.

Orden

- Husholdningsavfall skal kastes direkte i søpledunkene og ikke hensettes i fellesarealer eller utenfor dunkene.
- Annet avfall utover husholdningsavfall skal kjøres bort til egnet mottak (f.eks. Brobekk gjenvinning) og ikke kastes i søpledunkene.
- Innganger til boder og sykkelrom skal alltid holdes låst.
- I fellesarealene skal det ikke hensettes gjenstander.

Husdyrhold

- Det er tillatt med husdyr i Grefsentoppen Boligsameie.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets fellesarealer. Dette inkluderer plattingen utenfor 5 etasje samt uteområdet foran hovedinngangene.
- Husdyr skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
- Hvis ekskrementer ved uhell blir henlagt, må dette fjernes straks.

Annet

- Oppsetting av parabolantenner krever skriftlig godkjenning fra styret. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse eller stikke utenfor terrassen.
- For montering av permanente anlegg (markiser, utvendige persienner, himling/belysning) gjelder spesielle retningslinjer. Kontakt stryet for detaljer.
- Det er ikke tillatt for beboere – verken seksjonseiere eller leietagere – å parkere på gjesteparkeringen.

Oppfølging av husordensreglene

- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at ordensreglene følges.
- Dersom dette ikke gjøres, oppfordrer vi beboere til å ta dette opp med vedkommende på en konstruktiv måte.
- Klager rettes skriftlig til styret. Styret vil fortløpende vurdere sanksjonsreglement overfor årsmøtet.

Grefsentoppen boligsameie, 2008

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 18 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401869-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 21	Eiendom:	75/13/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 - Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	ProArk AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GREFSENKOLLVEIEN 21

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2007.

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

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.

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell

Dato: 06.10.2014

Saksnr: 200401869-58

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Grefsenkollveien 21-23

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

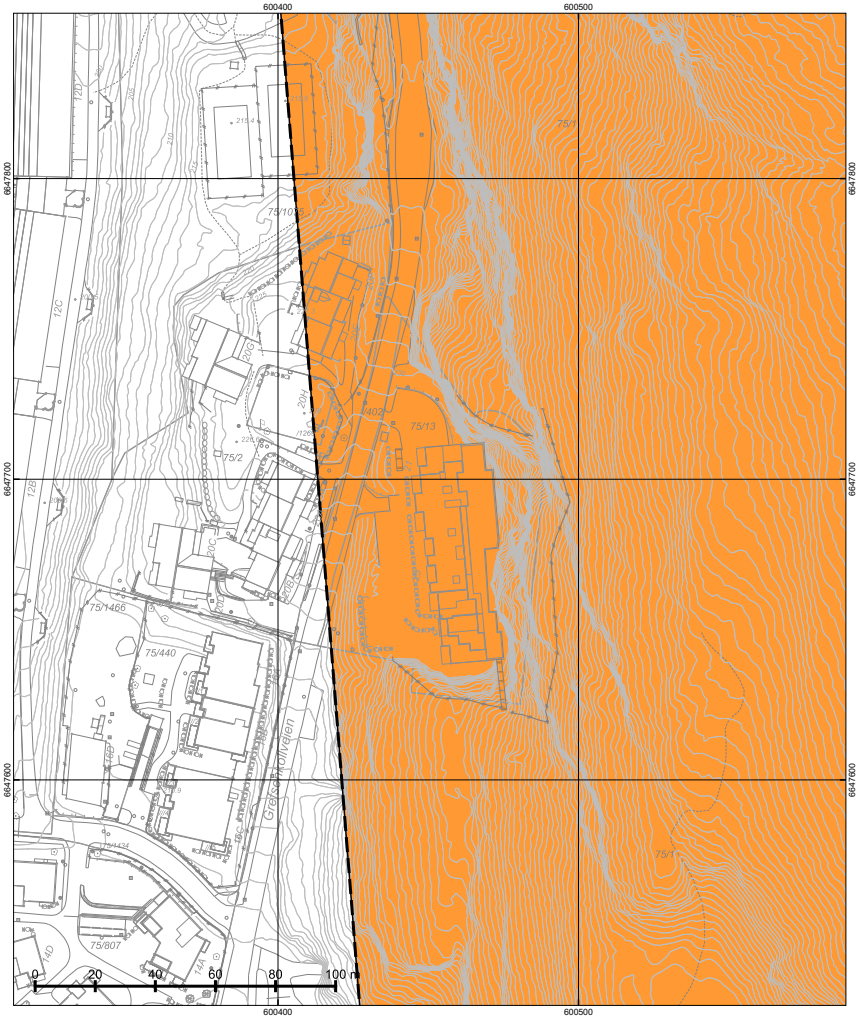
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

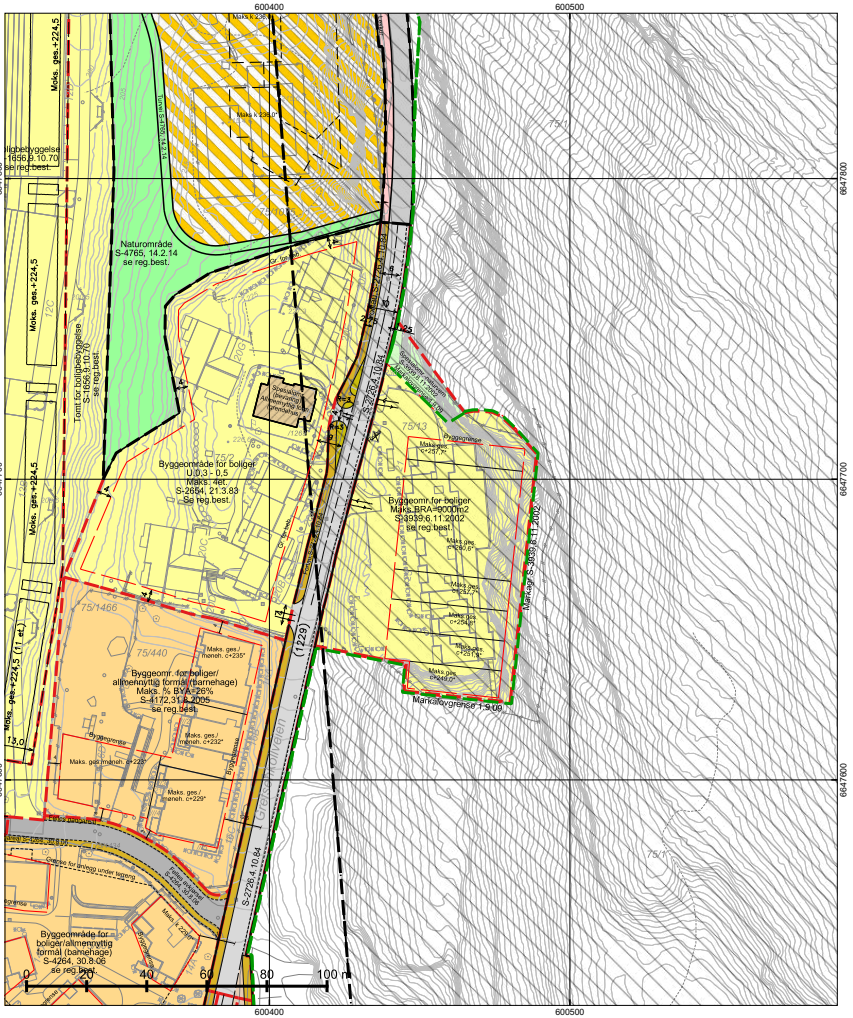
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148646/ 86521072
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/13

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: 16.10.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148646/ 86521072
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/13

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 611 - Naturvernområde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- Avkjørsel

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3020 - Naturområde
- 3031 - Turveg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

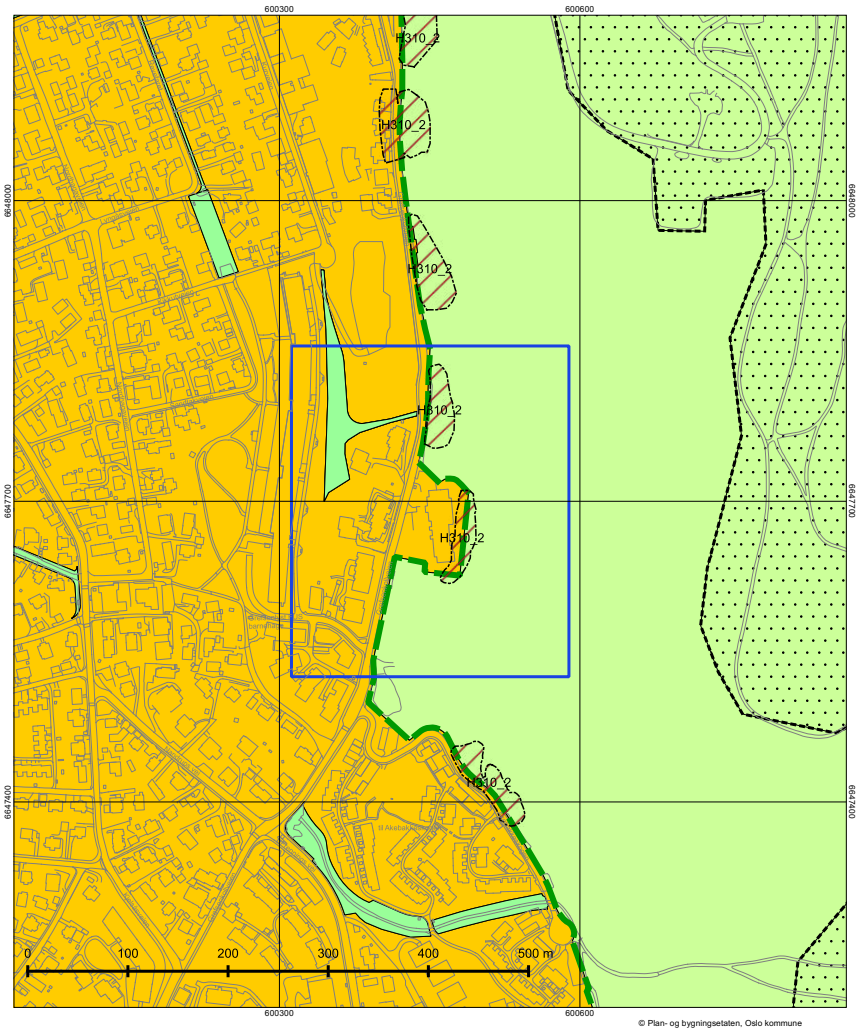
- RpSikringSone

- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 962 - Regulert skoggrense
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148646/86521072
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2726

Reguleringsplan for del av Grefsenkollveien (vei 1229).

S-2726 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1984
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198402429
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3939

Grefsenkollveien 21 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.75 bnr.13,endres fra byggeområde for garasjer i boligområde til byggeområde for boliger

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200000329
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200000329

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 FOR Grefsenkollveien 21, Gnr. 75, Bnr. 13

§ 1. Planens omfang
Det regulerte området er vist på plankart merket VIP 2000-024, datert 04.12.2000 og revidert 09.11.2001.

§ 2. Området er regulert til følgende delformål
Byggeområde for bolig
Spesialområde for naturvern

§ 3. Formmessige og arkitektoniske intensjoner
Bebyggelsens volumoppbygging er angitt på plankartet med maksimale gesimshøyder innen byggegrenser. Fra sin høyeste markering mot nord, skal bebyggelsen trappes ned mot sør i samsvar med skjæringene i steinbruddet. Bebyggelsen skal også trappes ned mot nord for å unngå for høy gavlvegg. Det ferdig bearbeidede terreng skal ligge inn til bygningskroppen slik at denne i størst mulig grad står forankret til det omkringliggende terreng og skjæring. Det skal ikke benyttes lyse farger eller reflekterende fasadematerialer i bebyggelsen.

§ 4. Byggeområde for bolig
A. Innenfor planområdets byggegrenser og maksimale gesimshøyder tillates oppført bebyggelse med inntil 8.655 m2 BRA.
Følgende arealer skal ikke medregnes i BRA; parkeringskjellere under terreng, boder, åpent areal mellom fjell og bygningskropp, interntrapper/rømningstrapper og sjakter for biheis mellom etasjene K1 og 8.
B. Trapp og heistårn kan tillates inntil 3 meter over maksimal gesims, likeledes vertikale kanaler/piper. Rom for ventilasjonsanlegg og horisontale kanalføringer tillates ikke over takflaten. Transparente og åpne rekkverk tillates oppført over maks gesims hvor dette er påkrevet.
C. Utenfor byggegrense tillates bygg under terreng i form av underjordisk parkeringsanlegg for all parkering på området. Parkeringskjellere skal fremstå som liggende under terreng. Mot Grefsenkollveien skal fasadene til parkeringsanlegget i størst mulig utstrekning utgjøres av eksisterende fjell samt nødvendig avsluttende terrengoppfylling.

§ 5. Spesialområde for naturvern
A. Området skal være åpent for fri ferdsel.
B. I naturvernområde kan det ikke opparbeides bygning eller beplantes trær som er til hinder for tilkomst og sikt til geologisk felt.
C. I anleggsperioden tillates ikke rigg nærmere skjæring (geologisk felt) enn 3 meter.

§ 6. Atkomst og parkering
Det tillates to avkjørsler fra Grefsenkollveien som anvist på plankartet.
Antall biloppstillingsplasser for den nye bebyggelsen skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
I tillegg skal det innenfor planområdet anordnes minimum 75 parkeringsplasser for gnr. 75 bnr. 2 til erstatning for eksisterende parkeringsplasser.

§ 7. Utomhusplan
Før rammetillatelse gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates bygningsmessige tiltak for tilpasning av bebyggelse mot terreng. Slike tiltak skal dekkes med løsmasser og skal kunne benyttes som uteareal. Tiltakene skal fremgå av utomhusplanen. Det skal etableres uteoppholdsareal der det er praktisk mulig å få det til på tomten.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0594/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grefsenkollveien 23 0490 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 13, snr 46 (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