NORDVIK

Kjelsåsveien 53C

2 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kjelsåsveien 53C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



SJELDEN MULIGHET! Pen og romslig 3-roms toppleilighet med spektakulær utsikt|Sydvendt takterrasse|Heis & garasje|Privat

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 026,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

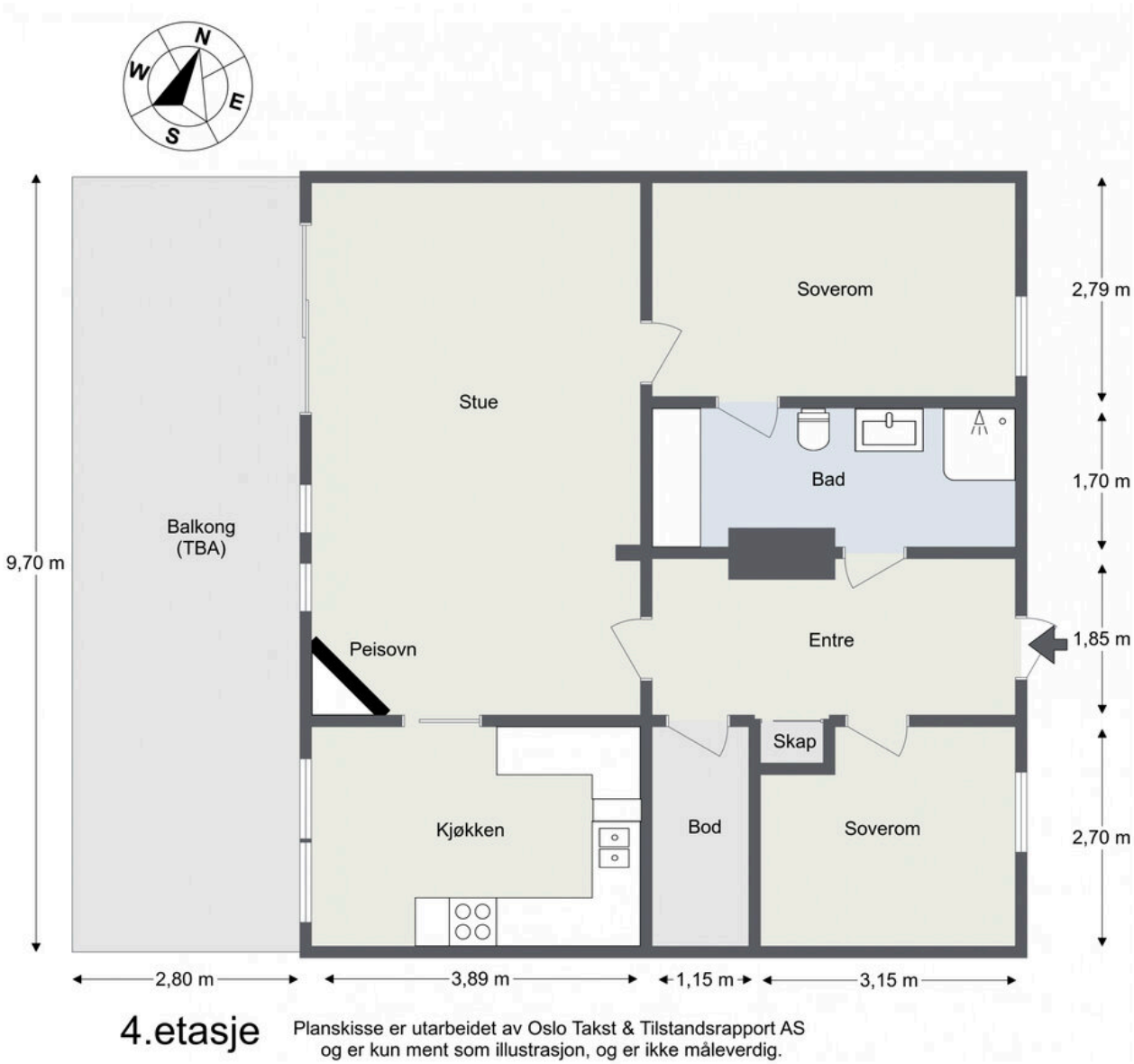
Velholdt og stor 3-roms toppleilighet med solrik terrasse, fantastisk utsikt og garasje.

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Grefsen. Her kan du bo usjenert, men likevel sentralt. Det er korte avstander til både Storo/Nydalen og sentrum, samt turmuligheter på Grefsenkollen, Trollvann eller langs Akerselva.

- Herlig takterrasse på hele 27 kvm. med optimale solforhold
- Spektakulær utsikt over Oslo, som strekker seg fra fjorden til marka
- Fritt, skjermet og privat - ingen sjenerende innsyn eller gjenboere
- Nymalte overflater i 2026 og pen eikeparkett
- Gasspeis
- Kjøkken og bad fra byggeår
- Parkeringsplass i garasjeanlegg
- Rikelig med lagringsplass i innvendig bod og to eksterne boder
- Heisadkomst
- Må oppleves!

Planløsning

Kjelsåsveien 53 C



4.etasje

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































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0103/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 53C, 0488 OSLO
Gnr 75, bnr 1428, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørg Lilian Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 880,- (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
2002

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Leiligheten disponerer to boder, en på ca 5m2 i parkerings kjelleren, og en på ca 3,5m2 i plan U.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En på ca. 5 kvm. i parkeringskjelleren, og en på ca 3,5 kvm. i plan U.

Standard
Entré:
Det er adkomst med heis til leiligheten og til kjellerplan og garasjekjeller. Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og praktisk gang. Det er god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det innebygd skap og direkte adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2002, og oppleves velholdt.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med spiseplass. Innredning fra byggeår med hvite, slette fronter, fliser på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgrepsblandebatteri. Hvitevarene er frittstående, med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god arbeidsflate for matlaging. Spisebordet har en hyggelig plassering ved vinduet hvor utsikten kan nytes.

Stue:
Den luftige stuen med idyllisk utsikt over byen er leilighetens hjerte og sosiale samlingspunkt. De store vindusflatene strekker seg fra tak til gulv og sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en fantastisk atmosfære. Leiligheten ligger åpent og skjermet til, uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Leiligheten har en innbydende og lys stue av god størrelse. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk og spisebord. Planløsningen gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Overflatene består av eikeparkett og nymalte vegger, og boligen fremstår som velholdt. Det er installert gasspeis i boligen som bidrar til lun varme og hyggelig stemning.

Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvestvendt takterrasse på hele 27 kvm. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og grill – perfekt for både rolige morgener og sosiale sammenkomster. Her ser du hele byens tak og utsikten strekker seg fra fjorden til marka og Holmenkollen. Terrassen er sydvestvendt så her er solforholdene optimale. Det er montert elektrisk markise på terrassen. Terrassen er overbygd og har rekkverk i glass.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har direkte adkomst til badet. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og vender mot rolig område.

Bad:
Badet er fra byggeår, og har overflater med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass og baderomsinnredning med servant, skap, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Eikeparkett i oppholdsrom og fliser på bad og tekniskrom. Alle overflater i leiligheten er fra 2002.
Vegger: Malte, slette flater og flislagte vegger på badet. Leiligheten er nymalt i 2026.
Himling: Sparklet og malt himling.

Parkering
Hver boenhet har en garasjeplass i garasjeanlegget, merket med boenhetens seksjonsnummer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Alt er som det ble levert av Byggholt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regner med at det er utført av fagfolk. Kontakt Grefsenlia Terrasse Boligsameiet eller Enqvist Boligforvalting for riktig informasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Takstmann har tatt målinger i forbindelse med salget. Ingen fukt i vegger i dusjsonen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alle gulv i leiligheten er målt og funnet innenfor normalen, ref taksmannen.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Styret er i dialog med JM vedr. fukt/lekkasjer i garasjekjeller. De kan gi bedre svar rundt dette.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal byttes slitedeler i heisene, 1 heis pr år fremover. Om denne kostnaden skal tas via økt husleie vet jeg ikke, men antar at husleie vil øke noe.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på El-arbeider i boligen, utført selgers eie.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Bygget:
- Leiligheten ligger i 4. etasje i boligbygg oppført i 2002.

Leiligheten:
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Boligen har entrédør med dørkikkert, brannklassifisert. B-30.
- Boligen har balkong på ca 27m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
- Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
- 120-liters varmtvannstank. VVB står i teknisk rom/bod med sluk.
- Automatsikringer fra byggeår i sikringsskap. Sikringsskap er montert i boden.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Det er ikke registrert akutt skade ved befaringstidspunktet, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder fordi mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er overskredet.
Det bemerkes at eldre vinduer har svakere energiegenskaper enn nyere vinduer i henhold til dagens krav.
Det er i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass over tid.

- Dører:
Døren fungerer fint ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.

- Balkongdør:
Balkongdøren fungerer fint ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.
Det bemerkes at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere løsninger i henhold til dagens krav.
Det er i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass over tid.

- Balkong:
Det er registrert bomlyd under enkelte fliser på terrassen, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen på terrassen er overskredet.
Det er ikke registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være overskredet.

- Andre innvendige forhold:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på boligens oppvarmingskilder.
Det er ikke registrert akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag.
Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

- Overflater baderomsgulv:
Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Misfarging kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse. Sprekkdannelser oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget
eller svekkelse av fugemateriale over tid.
Silikon og fuger har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.
Det er fall mot sluk i dusjsonen, men øvrige deler av gulvet har svakt fall og enkelte svanker.
Det er registrert tilnærmet flatt parti ved vaskemaskin.
Det er ikke etablert spalte under dusjvegg.
Eventuelt lekkasjevann fra vannskap, vaskemaskin eller annet utstyr vil dermed kunne hindres i å ledes til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på baderomsutstyr, og det er registrert noe merker og riper på overflater.
Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning fra søl, lekkasje eller kondens.
Materialet er svekket, overflaten deformert og levetiden redusert.

- Kjøkken: Overflater og innredning:
Kjøkkenet fremstår i meget god teknisk stand ved befaringstidspunktet sett i lys av alder, men mer enn halvparten av forventet levetid er imidlertid passert.

- Avtrekk:
Ventilatoren fungerer idag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren

- Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget har overskredet mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.

- Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannsberederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.
Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav i NEK 400, hvor beredere normalt skal være fast tilkoblet med egen bryter og tilfredsstillende strekkavlastning/kapsling.
Varmtvannsberederen er videre av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
TG2 settes på bakgrunn av forskriftsavvik ved elektrisk tilkobling og overskredet halv brukstid, uten registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.

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

- Soverommene har vinduer med faste karmer og et smalt åpningsbart felt i topp. Disse vurderes derfor ikke som rømningsvinduer etter dagens anbefalte løsninger. Leiligheten har primær rømningsvei via entré og videre til svalgang/trapperom. Sekundær rømningsmulighet vurderes å være via balkong fra oppholdsrom. Soverommene har adkomst til oppholdsrom og videre til balkong. Gjennomgang av tilgjengelige byggesaksdokumenter i saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten har ikke avklart detaljert brannkonsept eller prosjektert rømningsløsning for leiligheten. Vurderingen er derfor basert på observasjoner ved befaring samt tilgjengelig dokumentasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Alle takhengte lamper følge med salget (taklamper i begge soverom samt i gangen og taklampen over bordet på kjøkkenet).

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
- Mulighet for vedfyring via en gasspeis i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 026,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Vedlikeholdsfond: 265,-
Grøntanlegg: 79,-
Produktpakke Altibox: 439,-
Akonto fyring (gass): 300,-
Garasjeplass: 100,-
Fellesutgifter: 3 843,-

Akontobeløp gass er inkl. i felleskostnadene og avregnes en gang per år mot faktisk forbruk per seksjon
Kabel-tv (basis Altibox) er inkl. i felleskostnadene

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 936,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 946 759,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 787 034,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Grefsenlia Terrasse Boligsameie, orgnr. 986 709 487

Om sameiet
- Sameiet består av 55 seksjoner. Grefsenlia Terrasse Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986709487 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
- Forretningsførselen utføres i samsvar med kontrakt mellom sameiet og Enqvist Boligforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet gikk over til fibernett i 2023. Viken Fiber ble valgt som leverandør. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer ved å kontakte Viken Fibers kundeservice.
- Styret følger kontinuerlig opp de firmaer som utfører vaktmestertjenester, plenklipping, vasking av trapper og ganger, snøbrøyting og strøing av sand om vinteren.
- Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene.
- Styrets e-post:
grefsenlia.terrasse.boligsameie@styremail.no
Hjemmeside: Det er opprettet en egen Facebookside som heter: Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie .

Utbedringer og vedlikehold:
Helt siden innflytting i 2002 har det oppstått lekkasjer, både til trappeoppganger, enkelte seksjoner samt garasjeanlegget. Tiltakene som er gjennomført av utbygger over en 20 års periode har vært lite effektive. Styret har, i tråd med vedtak i ekstraordinært årsmøte 17.12.2024, iverksatt et
omfattende arbeid i kartlegging av bygningsmessige feil og mangler i hele sameiet. Dette arbeidet er sammenfattet i detaljert dokumentasjon med anbefalinger til tiltak for utbedring av avdekkede feil og mangler. Basert på denne dokumentasjonen har styret utarbeidet vedlikeholdsplan for perioden 2026 til 2030, med estimerte kostnader knyttet til hvert av tiltakene. Endelig kostnad knyttet til hvert enkelt tiltak vil først foreligge når arbeidet er detaljert planlagt og tilbud fra flere aktuelle leverandører er innhentet. Som det fremgår av vedlikeholdsplanen, blir det kostbart å gjennomføre avdekket behov for utbedring og vedlikehold de kommende årene. Sameiet har i liten grad avsatt midler til vedlikeholdsfond gjennom årene, og vi har ikke økonomi til å dekke planlagt aktivitet innenfor ordinær drift, basert på dagens felleskostnader og eksisterende bankinnskudd. Dette betyr at vi må hente inn nødvendig kapital ved låneopptak i bank eller innkalling av kapital fra seksjonseierne. Styrets innstilling er at sameiet finansierer aktivitetene ved låneopptak i bank (se egen sak under pkt. 6).

Av de største postene i vedlikeholdsplanen kan nevnes:
- Oppgradering av heisene i samtlige blokker til ny teknologi som sikrer stabil drift
- Utskifting av takmembraner og utbedring av ventilering av ytterveggene på samtlige blokker for å forebygge ytterlige lekkasjer
- Rengjøring eventuell priming av fasadene (mur) på samtlige blokker for å redusere vanninntrengning som kan forårsake lekkasjer i seksjoner og fellesarealer.
- Oppgradering av nødlys i fellesarealer med LED-belysning
- Oppgradering av brannvarsling basert på kartlegging og anbefalinger fra ekstern fagekspertise
- Gradvis utskifting av belysning i garasjeanlegget til LED-belysning
- Renovering av en terrasser etter omfattende vanninntrenging og råteskader

I tillegg inneholder vedlikeholdsplanen en rekke mindre forventede vedlikeholdsbehov. Foreløpige prioriteringer fremgår av vedlikeholdsplanen, som forutsetter av klaringer knyttet til finansiering av planlagt aktivitet.

Styrets innstilling er å inngå låneavtale i bank med en ramme på 10 mill. kroner med uttak over fem år.

Innretning og nedbetalingstid på låneavtalen må avklares med aktuelle långivere. Alternative til dette er innkalling av kapital ved innbetaling av i gjennomsnitt ca. kr. 180.000 per seksjon, finansiert av den enkelte seksjonseier. Et lån i bank i regi av sameiet vil bli fordelt på seksjonene etter sameiebrøken på lik linje med øvrige fellesutgifter (basert på seksjonens størrelse). Renter og avdrag vil bli lagt til fellesutgiftene for den enkelte seksjonseier. Styret vil vurdere om det skal åpnes for individuell innfrielse av lånebeløpet per seksjon (administrativ IN-ordning). De seksjonseiere som innfrir lånebeløpet vil da ikke bli belastet renter og avdrag. Administrasjon av en slik ordning vil medføre ekstra kostnader for sameiet. Fremlagt budsjettforslag for 2026 gjenspeiler ikke planlagt innhenting av kapital, men tar høyde for noen kritiske vedlikeholdsarbeider med en ramme på ca. 1 mill. Budsjettet vil bli revidert så snart finansieringen er på plass.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjeonelse av nye eiere. Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 999,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 278 278,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd] på kroner 336 209,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 95031364

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 678 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv, solrik og rolig beliggenhet på Grefsen. Sameiet ligger i trafikkskjermede omgivelser, med fantastisk utsikt og supre solforhold på balkongen.

Dette er et veletablert område med svært gode muligheter for utendørsaktiviteter. Det kan blant annet nevnes: Grefsenkollen hvor man kan gå på ski, ake, sykle og klatre, Trollvann og Akerselva hvor man kan bade på sommeren. Om du vil trene innendørs ligger SATS. Storo kun en spasertur unna.

Turvei til Grefsenkollen restaurant som kan by på utsøkt mat og god atmosfære med panoramautsikt over Oslo. Kort vei til dagligvarebutikk, postkontor på Storo, koselig kafé på Grefsenplatået, samt postkontor, apotek og butikker på Stillatorget.

God offentlig kommunikasjon med buss(nr 22, 25 og 56) og trikk(nr 11 og 12) T-bane fra Storo.

Kort vei til BI Nydalen og nye Storo Storsenter som kan titulere seg som Oslos største kjøpesenter målt i antall butikker, har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. dagligvarebutikker, klesforretninger, caféer, sportsbutikker, skobutikker, gullsmed m.m.

Området er meget barnevennlig. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig og landlig med marka i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.02.2019.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Aschehougs vei 31 - bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202514208

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/75/1428/28:
08.11.2001 - Dokumentnr: 69244 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1426
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15763 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr 9005
Kan ikke slettes uten samtykke fra netteier.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Viken Energinett AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 53069 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 53069 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/5166
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

22.11.2001 - Dokumentnr: 72898 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1426
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428

11.02.2002 - Dokumentnr: 8999 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1427
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1428

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 stand. Det vil ikke gjennomføres ytterligere utvask.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-
Veiledningstime stylist kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 165 481,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kjelsåsveien 53C

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	**4 min** 0.3 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	**17 min** 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	**20 min** 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**15 min** 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	**5 min** 2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**7 min** 3.8 km
Kuben videregående skole	**8 min**

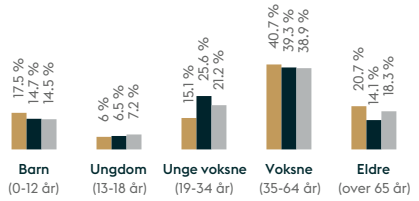
Offentlig transport

Sanatoriet Linje 11N, 12N, 56, 56B	**3 min** 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	**6 min** 0.5 km
Storo Linje 4, 5	**17 min** 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 5.6 km

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	**3 min** 0.2 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	**9 min** 0.7 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen østre	1 299	598
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 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

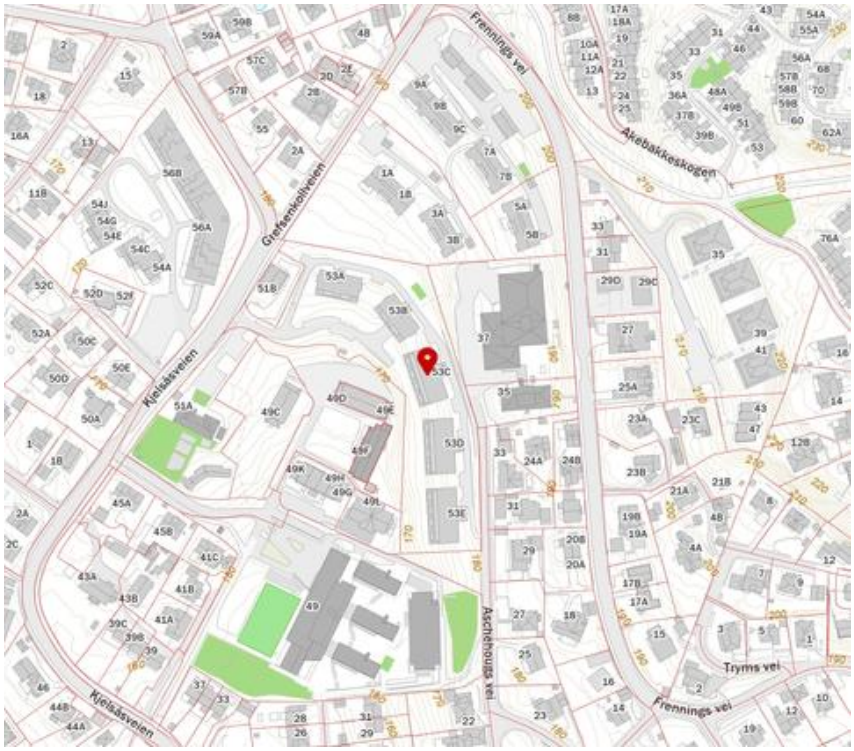
Sport

Grefsen Tennishall	9 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	11 min
EVO Årvoll	16 min
Puls Bjerke	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Kjelsåsveien 53 C, 0488 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 1428, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1245 **Eiendomsverdi ref nr:** XH1240

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i boligbygg oppført i 2002.
Boligen fremstår i gjennomgående god stand sett i forhold til alder.
Det er opplyst at det ikke er foretatt oppgraderinger eller modernisering siden byggeår, utover normalt vedlikehold.
Overflater er ikke malt siden 2002. Til tross for dette fremstår boligen som lite slitt og godt ivaretatt.
Standard og materialvalg er i hovedsak i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som var vanlig for oppføringstidspunktet.
Ved befaring ble det registrert enkelte forhold med normal aldersslitasje og enkelte mindre avvik.
Disse vurderes som forventet ut fra boligens alder og bruk, og det er ikke avdekket forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige svakheter.

Vurderingen er basert på visuell befaring, stikkprøvekontroller, enkle fuktindikasjonssøk, hulltaking der dette er utført, samt opplysninger fra rekvirent og tilgjengelige offentlige registre.
Det må påregnes normalt vedlikehold og løpende oppfølging, slik som for alle boliger.
For detaljer henvises det til hovedrapporten og oversikt over registrerte tilstandsgrader.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brannklassifisert. B-30.
Boligen har balkong på ca 27m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke med fliser og rekkverk i glass/stål.

INNVENDIG Gå til side

Alle overflater i leiligheten er fra 2002.
Alle vegger er malt i 2026 som egeninnsats, i følge eier.
Leiligheten fremstår generelt i god stand sett i lys av alder.
Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad og tekniskrom

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Det er installert gasspeis i boligen.

Innvendig profilerte lettdører i trekarm.
Dobbeldør med glassfelt mellom entre og stue.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår og oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.
Badet fremstår som god stand sett i lys av alder.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Synlige vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør i plast.
Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i luke på badet.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via en gasspeis i stua.
Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB står i tekniskrom/bod med sluk.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer fra byggeår i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

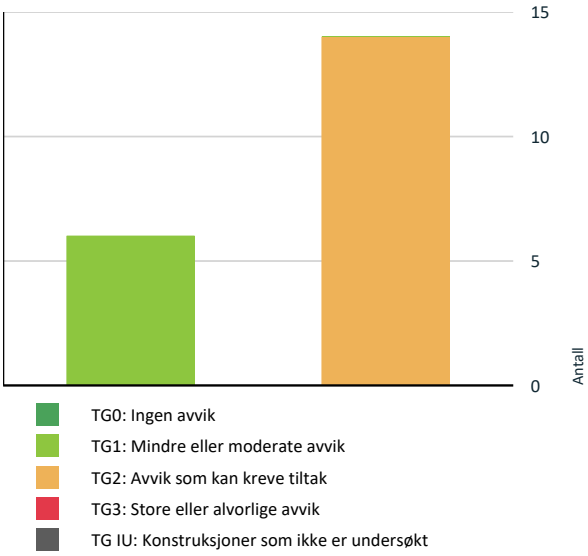
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt. Se nærmere under beskrivelse, og under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert akutt skade ved befaringstidspunktet, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder fordi mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er overskredet.
Det bemerkes at eldre vinduer har svakere energiegenskaper enn nyere vinduer i henhold til dagens krav.
Det er i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass over tid.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og slitasje.
Vinduer og isolerglass har begrenset forventet teknisk levetid, og materialer samt tetninger svekkes gradvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av karmer, beslag og glass.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og redusert isolasjonsevne.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre redusert energieffektivitet, trekk og kondensproblematikk.
Risiko for punktering av isolerglass øker med alder.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid og aldersrelatert svekkelse, uten registrert skade ved befaringstidspunktet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brannklassifisert. B-30.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer fint ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Dører har begrenset teknisk og funksjonell levetid, og materialer samt tetningslister svekkes gradvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av hengsler, beslag og tetningslister.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til redusert isolasjonsevne, økt slitasje og behov for utskifting.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid, uten registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren fungerer fint ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse som følge av alder.
Det bemerkes at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere løsninger i henhold til dagens krav.
Det er i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass over tid.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og slitasje.
Balkongdør og tilhørende isolerglass har begrenset forventet teknisk levetid, og materialer samt tetninger svekkes gradvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tetningslister, beslag og glass.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og redusert isolasjonsevne.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre redusert energieffektivitet, trekk og økt risiko for punktering av glass.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid og aldersrelatert svekkelse, uten registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 27m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke med fliser og rekkverk i glass/stål.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 9,5 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,18 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd under enkelte fliser på terrassen, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen på terrassen er overskredet.
Det er ikke registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.
Årsak
Bomlyd kan skyldes svekket heft, bevegelser i underlaget eller aldersrelatert påvirkning.
Overskredet brukstid på membran skyldes naturlig aldring og værpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fliser og fuger.
Løse fliser bør festes eller skiftes ved behov.
Videre må det påregnes fremtidig fornyelse av membran på sikt, som følge av alder.
Konsekvens
Redusert vedheft kan over tid føre til løse eller sprukne fliser.
Aldersrelatert svekkelse av membran kan øke risikoen for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd og overskredet halv brukstid for membran, uten påvist skade ved befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i leiligheten er fra 2002.
Alle vegger er malt i 2026 som egeninnsats, i følge eier.
Leiligheten fremstår generelt i god stand sett i lys av alder.
Det er registrert enkelte riss og mindre sprekker i hjørner på vegger og/eller i himlinger.
Rissene vurderes å være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen, materialsvinn og aldersrelatert påvirkning over tid.

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

TG1 settes på bakgrunn av normal aldersrelatert slitasje uten tegn til skade eller funksjonssvikt.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad og tekniskrom

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert gasspeis i boligen.
Det er i følge eier utført jevnlig service av fagfolk.
Peisen er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med denne.

Normal levetid for gasspeis: 15–20 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være overskredet.
Årsak
Forholdet skyldes alder.
Gasspeiser og tilhørende komponenter har begrenset teknisk levetid, og slitasje oppstår gradvis over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales fortsatt jevnlig service og kontroll av kvalifisert fagperson.
Dokumentasjon på utført service bør oppbevares.
Konsekvens
Aldersrelatert slitasje kan over tid medføre økt vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvikt dersom service ikke følges opp.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid og høy alder, selv om peisen ifølge eier fungerer etter sin hensikt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig profilerte lettdører i trekarm.

Dobbeldør med glassfelt mellom entre og stue.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Panelovner i stuer er koblet mot en felles styringsenhet/termostatstyring på vegg, i følge eier.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via en gasspeis i stua.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på boligens oppvarmingskilder.
Det er ikke registrert akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Oppvarmingskilder har begrenset teknisk og funksjonell levetid, og komponenter svekkes gradvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og redusert gjenværende levetid.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre redusert effekt, økt vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvikt.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid, uten registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.
Badet fremstår som god stand sett i lys av alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2002.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag.
Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Årsak:
Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det finnes måter å lime løse fliser uten å ta de opp.
Konsekvens:
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning.
Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon.
Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 120 cm, og ca. 10mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Misfarging kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse. Sprekkdannelser oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller svekkelse av fugemateriale over tid.
Silikon og fuger har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.
Det er fall mot sluk i dusjsonen, men øvrige deler av gulvet har svakt fall og enkelte svanker.
Det er registrert tilnærmet flatt parti ved vaskemaskin.
Det er ikke etablert spalte under dusjvegg.
Eventuelt lekkasjevann fra vannskap, vaskemaskin eller annet utstyr vil dermed kunne hindres i å ledes til sluk.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal slitasje over tid, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget.
Avvikende fall og svanker kan skyldes utførelsesmessige forhold ved etablering av gulvet.
Manglende spalte under dusjvegg er trolig et resultat av valgt løsning ved montering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av fuger og silikon, samt utskifting ved videre forringelse.
Det anbefales å etablere spalte under dusjvegg slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Forhold knyttet til fall bør vurderes ved fremtidig rehabilitering.
Konsekvens
Svekkede fuger kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging.
Svakt fall og svanker kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning.
Manglende spalte kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk, med risiko for vannskade utenfor dusjsonen.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Anbefales jevnlig oppfølging.
Årsak:
Alder på membranen tilsier at mer 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige, og det ikke foreligger tegn til lekkasje eller fuktproblemer.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll.
Ved fremtidig rehabilitering bør membranløsningen fornyes og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.
Konsekvens
Når membranløsninger nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.
Skader kan utvikle seg gradvis og være skjulte over tid før de blir synlige.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på baderomsutstyr, og det er registrert noe merker og riper på overflater.
Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning fra søl, lekkasje eller kondens.
Materialet er svekket, overflaten deformert og levetiden redusert.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring og bruk over tid.
Fuktskjolder og svelling vurderes å være relatert til vannsøl, kondens eller mindre lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og innredning.
Skadet materiale bør vurderes skiftet ved videre forringelse.
Konsekvens
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av innredningen og økt risiko for skjult fuktskade dersom forholdet ikke følges opp.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 39%, temperatur 18grader C og duggpunkt 3,4 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca under 7 vektprosent

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Synlige vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår i meget god teknisk stand ved befaringstidspunktet sett i lys av alder, men mer enn halvparten av forventet levetid er imidlertid passert.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring og bruk over tid.
Kjøkkeninnredning og tilhørende komponenter har begrenset forventet teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og innredning.
Fremtidig oppgradering må påregnes som følge av alder.
Konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan over tid medføre behov for utskifting av enkelte komponenter, selv om kjøkkenet per i dag fremstår i god stand.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid, til tross for at kjøkkenet fremstår i god stand sett i lys av alder.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med mekanisk avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer idag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren
Årsak:
Forholdet skyldes ventilatorens alder og normal slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold.
Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og redusert gjenværende levetid.
Konsekvens
Aldersrelatert slitasje kan over tid medføre redusert effekt og økt risiko for funksjonssvikt.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid, uten registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Hovedstoppekran er plassert i luke på badet.

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

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

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er i følge eier vært utført jevnlig service på anlegget og filterbytteavtale med Flexit.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har overskredet mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.
Årsak
Forholdet skyldes anleggets alder og normal slitasje på tekniske komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig service og filterskift i henhold til leverandørens anbefalinger.
Fremtidig oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Aldersrelatert slitasje kan over tid medføre redusert effekt, økt energibruk og behov for vedlikehold eller utskifting.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid, uten registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB står i tekniskrom/bod med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.
Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav i NEK 400, hvor beredere normalt skal være fast tilkoblet med egen bryter og tilfredsstillende strekkavlastning/kapsling.
Varmtvannsberederen er videre av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Årsak
Mangelfull elektrisk tilkobling kan skyldes feil utførelse, eksempelvis bruk av jordet støpsel i stedet for fast tilkobling via bryter, eller manglende kapsling og strekkavlastning. Arbeidet kan være utført av ufaglært personell.
Beredrens alder tilsier at mer enn 50 % av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at elektrisk tilkobling kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallatør i henhold til gjeldende regelverk.
Det må påregnes fremtidig utskifting av varmtvannsbereder som følge av alder.
Konsekvens
Feil elektrisk tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og avvik fra forskriftskrav.
Aldersrelatert svekkelse kan over tid øke risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt.

TG2 settes på bakgrunn av forskriftsavvik ved elektrisk tilkobling og overskredet halv brukstid, uten registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer fra byggeår i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i boden.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Ørnuf Wiig Innstallasjon AS

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

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæringer på El-arbeider i boligen, utført selgers eie.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	83	9		92	27
SUM	**83**	**9**			**27**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod	Bod i kjeller	

Kommentar

Det tilhører også bruksrett på garasjeplass til boligen.
Leiligheten disponerer også to boder, en på ca 5m2 i parkerings kjelleren, og en på ca 3,5m2 i plan U.
I tillegg en fellesbod/sykkelbud i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1428		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjelsåsveien 53 C

Hjemmelshaver
Kristiansen Bjørg Lilian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, men sentralt og populært område på populære Kjelsås med markagrensa i umiddelbar nærhet. Umiddelbar nærhet til byens beste tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som at det er kort vei ned til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	24.04.2026	
3	24.04.2026	
4	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XH1240

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Reidar Nielsen	9578-5998-4-845086	2026-03-03 15:12:25

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 53C, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bjørg Lilian Kristiansen

Fullmektige
Tom Nielsen for Bjørg Lilian Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørg Lilian Kristiansen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95031364
Forsikret i: Gjensidige Forsikring AS

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Alt er som det ble levert av Byggholt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regner med at det er utført av fagfolk. Kontakt Grefsenlia Terrasse Boligsameiet eller Enqvist Boligforvalting for riktig informsjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: se over...

---

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

Nei

Eventuell kommentar: se over....

---

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

Nei

Eventuell kommentar: se over...

---

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

Eventuell kommentar: Takstmann har tatt målinger i forbindelse med salget. Ingen fukt i vegger i dusjsonen.

---

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

Eventuell kommentar: Alle gulv i leiligheten er målt og funnet innenfor normalen, ref taksmannen

---

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

Eventuell kommentar: Taksmann har vurdert tilstanden som veldig bra.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Styret er i dialog med JM vedr. fukt/lekkasjer i garasjekjeller. De kan gi bedre svar rundt dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal byttes slitedeler i heisene, 1 heis pr år fremover. Om denne kostnaden skal tas via økt husleie vet jeg ikke, men antar at husleie vil øke noe

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0103/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tom Reidar Nielsen	**2026-03-03**

Identifikasjon

Tom Reidar Nielsen

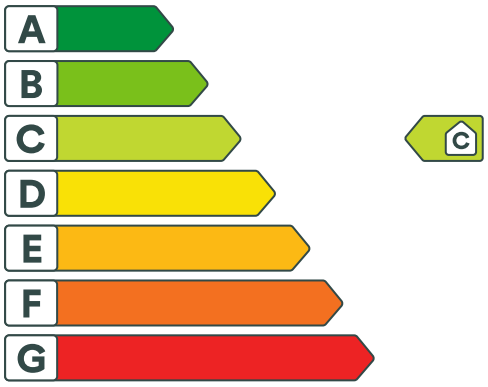
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Kjelsåsveien 53C, 0488 OSLO	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283543**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81759103**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **1428**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,71 kWh/m²	**10 683 kWh**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Maren Tostrup

Oslo, 18.03.2026

Deres ref: 5-0103/26
Vår ref: 360-01-28
Eiendommens navn: Grefsenlia Terrasse Boligsameie
gnr 75 bnr 1428 snr 28 i OSLO kommune
Adresse: Kjelsåsveien 53 C , 0488 OSLO
Org. nr.: 986709487
Selger: Kristiansen, Bjørg Lilian

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95031364

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Vedlikeholdsfond	kr	265,00
Grøntanlegg	kr	79,00
Produktpakke Altibox	kr	439,00
Akonto fyring	kr	300,00
Garasjeplass	kr	100,00
Fellesutgifter	kr	3 843,00
Totalt	**kr**	**5 026,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 18 999,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørn Berg
Mobil: 99217000
E-post: grefsenlia.terrasse.boligsameie@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Vennligst noter at i tillegg til strømmåler må gassmåler(e) også avleses. Avlest gassmålerstand meldes til styret.

For seksjonene 5, 6, 13 og 14 finnes det et vedtak fra 2019 som sier at de skal ha tilbake utgifter til strøm varmekabler på balkong med kr 50,- pr. mnd.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE



Innkalling til ordinært årsmøte i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 26.04.2025 – KL 18:00
Sted: Disen skole, Personalrommet, Bygg A

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Orientering om status i saken mot utbygger
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 18.03.2025
på vegne av styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Etter årsmøtet avholdes et beboermøte

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Alf Magne Roland
Styremedlem	Ola Authen
Styremedlem	Torunn Synnøve Alfsen
Styremedlem	Helge Vedal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen utføres i samsvar med kontrakt mellom sameiet og Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 55 seksjoner.

Grefsenlia Terrasse Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986709487 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35662332.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Videre må balkonger og terrasser måkes for snø, slik at det ikke blir vannansamlinger som kan trenge inn i bygget.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

7 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Utbedringer og vedlikehold
Helt siden innflytting for 22 år siden har det vært lekkasjer, både til trappeoppganger, enkelte leiligheter samt garasjeanlegget. Tiltakene som er gjennomført av JM (tidligere Byggholt) over en 20 års periode har vært lite effektive. Enkelte av tiltakene har stoppet vanninntrengning for en tid, men oftest oppstått pånytt. JM erkjenner at det fortsatt er deres oppgave å følge opp dette. Styret har ved flere anledninger krevet at JM leverer rapporter som viser hva de oppfatter som årsaker til lekkasjene, og hvilke tiltak de har gjennomført. Fortsatt har ikke JM etterkommet våre krav, hverken i forhold til årsaker eller tiltak som gjennomføres. Dette til tross for økende press fra styret for å få fortgang i prosessen.

Taksthuset Øst AS var engasjerte av sameiet i 2022 for å utarbeide en rådgivende rapport. Den konkluderte blant annet med at det burde foretas grundigere undersøkelser for å avdekke de virkelige årsaker til problemene. Rapporten ble brukt i vårt arbeid overfor JM, uten at de satte i verk grundigere undersøkelser av årsaksforholdene. Juridisk bistand konkluderte med at vi fortsatt burde unngå at saken havner i retten.

Våren 2024 besluttet styret å engasjere følgende firmaer for å gjøre en grundig gjennomgang av byggenes tilstand:

- LavTOX AS v/ bygningsfysiker Svein Huus Folkedal.
- Bygghuset AS v/ daglig leder Steinar Kvistad.
- Brødrene Hammerstad AS v/ byggmester Ragnar Hammerstad.

Det ble tatt utgangspunkt i lekkasjene, og målet er at vi skal være ferdig med å avklare bygningsmessige årsaker til problemene innen høsten 2024. I budsjettet for 2024 er det tatt høyde for utgifter til disse undersøkelsene, både når det gjelder konsulentstøtte og eventuelle praktiske tiltak.

Undersøkelsene ble utført i månedene mai-september 2024, og fullstendig rapport på 51 sider ble overlevert fra lavTox åttende oktober 2024. Denne ble distribuert til alle beboere, og presentert i ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Styret har hatt løpende kontakt med JM etter at de fikk oversendt rapporten fra lavTox . JM tar den meget alvorlig. De går nå grundig inn i rapportens konklusjoner, og inntrykket er at de legger denne til grunn for sitt arbeid og sine vurderinger. De

har nå engasjerte Norconsult for å få bistand til å peke ut veien videre. Dette skjer også i samarbeid med sameiets styre. Det arbeides nå for å stake ut en forpliktende fremdriftsplan. Det er ingen tvil om at det blir kostbart å rette opp de bygningsmessige feil som er årsak til våre problemer. Hittil har JM tatt ansvar for dette. Vi bør fortsatt arbeide for å unngå at dette utvikles til en konflikt som ender i rettssystemet.

Vaktmestertjenestene, renhold etc.
Styret følger kontinuerlig opp de firmaer som utfører vaktmestertjenester, plenklipping, vasking av trapper og ganger, snøbrøyting og strøing av sand om vinteren. Stort sett fungerer dette bra, men vi hadde endel problemer i forbindelse med det store snøfallet i januar 2025.

Vår vaktmester sluttet høsten 2024, og dette har påført en del ekstra oppgaver for styret. Det er vanskelig å få en stabil ordning i en stilling som utgjør kun få arbeidstimer i uken. Størrelsen på vaktmestertjenesten bør økes av flere grunner, blant annet da det vurderes å overføre mer av vedlikeholdet av grøntområdene til denne tjenesten.

Gassanlegget
Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene. Vi er pålagt å ha årlig service på alle peiser som ikke er koblet fra gassanlegget. Merkostnader på peisene ut over nevnte servicer bekostes direkte av den enkelte beboer.

Heiser
Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Pålagte kontroller fra kommunen gjennomføres etter avtale. Heisene har nå fungert bra i 22 år. De er godt vedlikeholdt, men preget av endel slitasje. Ut fra en vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samarbeid med Kone AS krever hver heis nå investeringer på ca. kr. 500 000. Dette blir fordelt over en 5-års periode, slik at vi tar en heis pr. år fra 2025. I 2024 er det skiftet ut enkelte kritiske deler i alle heisene. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i de instruksjonene som er beskrevet inne i heisene.

Sikring og overvåkning
Styret har ikke registrert hendelser av betydning i driftsåret, bortsett fra at enkelte beboere har problemer med blant annet tunge inngangsdører som kan være krevende å åpne. Dette har vært omtalt i tidligere årsmøter, og styret har på ny vurdert situasjonen. Foreløpig er det ikke funnet en god løsning, uten samtidig å svekke sikkerheten. Lukkemekanismen for dørene justeres, men hvis dette gjøres for mye vil sikkerheten svekkes ved at dørene ikke går i lås.

Det er et økende antall beboere som trenger daglig hjemmesykepleie og andre offentlige tjenester, og dette personell må også ha enkel tilgang til blokkene og leilighetene. Dette kompliserer også utfordringene i forbindelse med sikring av byggene gjennom inngangsdørene.

Internett og TV
Sameiet gikk over til fibernett i 2023. Viken Fiber ble valgt som vår leverandør. Styrets erfaring er at dette nettet fungerer tilfredsstillende, og at de fleste beboere er

fornøyd. Abonnementet betales over fellesutgiftene. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer ved å kontakte Viken Fibers kundeservice.

Fellesarealene/grøntområdene
Styret og Grøntkomiteen samarbeider om vedlikehold av våre utearealer. Et fåtall av beboerne deltar i dette vedlikeholdsarbeidet, bortsett fra dugnadene som er svært vellykket. Dette er tidligere drøftet i beboermøter. Det er derfor stor enighet i sameiet om at vi overfører det meste av vedlikehold av grøntområdene til betalt hjelp. Styret arbeider med en plan hvor dette arbeidet kan gå inn i vaktmestertjenesten.

Det er fortsatt mange som ønsker å bruke litt tid til å utbedre beplantningen rundt sin blokk. Vi oppfordrer beboerne til å fortsette med det. Dette bør gjøres i samarbeid med Grøntkomiteen som medvirker til en årlig plan for hvordan våre utearealer skal vedlikeholdes og utvikles.

Alle beboere oppfordres til å tilbringe mer tid utendørs på vår flotte eiendom. Det er få andre sameier i Oslo som disponerer et tilsvarende område rett utenfor inngangsdøren. Dette fremmer god helse og godt fellesskap. I 2024 er det kjøpt flere benker, slik at det blir bedre anledning til å sitte ned og nyte både utsikten og vårt flotte område.

Egen facebookside for sameiet
Det er opprettet en egen Facebookside som heter: «Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie». Den er opprettet for å skape en mer uformell møteplass der beboere kan utveksle intern informasjon eller komme med forslag til aktiviteter knyttet til vårt sameie og gode naboskap. Administrator for siden er Kari Authen.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Rullerende vedlikeholdsplan
Probleme vedrørende lekkasjene griper inn i svært mye vedrørende sameiets bygninger. Derfor kan ikke en rullerende vedlikeholdsplan utarbeides og iverksettes før vi er ferdig med lekkasjene.

Av andre oppgaver kan nevnes at mye av vår lysarmatur er dårlig tilpasset en fremtid med kun led-belysning. Det begynner å bli vanskelig å skaffe lyspærer, og armaturen må derfor skiftes mange steder. Dette er grunnen til at det av og til kan ta lang tid å få skiftet pærer. Styret utarbeider en oversikt over all lysarmatur som må skiftes når glødepærer og lysstoffrør går ut av produksjon om få år.

Når alt kartleggingsarbeid er gjennomført vil en vedlikeholdsplan bli utarbeidet. En slik plan vil gjøre at vi i større grad kan møte utfordringene før det har oppstått skader på byggene våre, samtidig med at det vil bli enklere å sette opp vedlikeholdsbudsjett.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for 2025. Fremlagt budsjett forutsetter en økning av felleskostnader. Årsmøtet inviteres til å drøfte behov for eventuelt å hente inn et større månedlig beløp enn det som foreslås. Dette for å møte blant annet større vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Dette bør også sees i sammenheng med finansiering av en løpende vedlikeholdsplan.

Oslo, den 26. mars 2025

Styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Magne Roland	Ola Authen	Torunn S.Alfsen	HelgeVedal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 286 672	2 286 672	2 120 424
Andre inntekter	2	619 772	618 084	695 690
Sum driftsinntekter		**2 906 444**	**2 904 756**	**2 816 114**
Styrehonorar		120 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	16 920	11 280	11 280
Kommunale avgifter		663 030	663 750	561 086
Vedlikehold	4	1 236 544	687 000	489 616
Kollektiv avtale TV/bredbånd		276 540	276 540	343 388
Driftskostnader	5	453 818	722 885	638 009
Honorarer	6	278 850	203 761	100 956
Forsikring		175 958	171 600	158 332
Andre kostnader	7	30 504	18 450	11 431
Sum driftskostnader		**3 252 165**	**2 835 266**	**2 394 098**
Driftsresultat		**-345 722**	**69 490**	**422 015**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 512	0	4 087
Netto finansresultat		**9 512**	**0**	**4 087**
Årets resultat		**-336 209**	**69 490**	**426 102**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	-336 209	0	426 102
Sum overføringer		**-336 209**	**0**	**426 102**

Balanse

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	132 400
Forskuddsbet. kostnader		157 984	144 361
Uavregnet gassbeholdning	9	87 200	164 841
Andre fordringer		0	8 250
Bankinnskudd mv.	10	1 096 219	1 180 795
Sum omløpsmidler		**1 341 404**	**1 630 647**
Sum eiendeler		**1 341 404**	**1 630 647**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 175 236	1 511 445
Sum egenkapital		**1 175 236**	**1 511 445**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		25 777	14 845
Leverandørgjeld		112 632	81 928
Påløpte kostnader		27 759	22 429
Sum kortsiktig gjeld		**166 168**	**119 202**
Sum gjeld		**166 168**	**119 202**
Sum egenkapital og gjeld		**1 341 404**	**1 630 647**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Alf Magne Roland Styrets leder	Helge Vedal Styremedlem
Torunn Synnøve Alfsen Styremedlem	Ola Authen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	81 600	81 600	81 600
Grøntanlegg	59 988	59 988	59 988
Vedlikeholdsfond	199 956	199 956	199 956
Kabel-TV	0	0	184 795
Bredbånd	276 540	276 540	156 425
Andre inntekter	1 688	0	12 926
Sum	**619 772**	**618 084**	**695 690**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 920	11 280	11 280
Sum	**16 920**	**11 280**	**11 280**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.*	411 248	100 000	66 396
Vedlikehold utearealer	116 618	125 000	52 544
Gartnertjenester	11 610	0	79 090
Vedlikehold bygning innv.	3 578	50 000	0
Vedlikehold Sentralstøvsuger	25 953	40 000	25 091
Vedlikehold og drift heis**	433 716	150 000	141 190
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	26 410	50 000	9 612
Vedlikehold VVS	13 975	25 000	44 271
Egenandel forsikringssaker	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	35 876	50 000	44 016
Lyspærer, lysrør etc.	0	7 000	613
Vedlikehold garasjeanlegg	60 633	0	6 910
Vedl.hold ventilasjon	96 927	0	8 722
Brannsikkerhet, sprinkling	0	30 000	11 163
Diverse Vedlikehold	0	50 000	0
Sum	**1 236 544**	**687 000**	**489 618**

*På konto vedlikehold bygning utvendig ligger kr 342 984 fra Brødrene Hammerstad, som gjelder diverse arbeider tilknyttet avklaring av årsak for lekkasjer.Se også note 6
** Vedlikehold og drift av heis vil bli dyrere i årene fremover grunnet slitasje og behov for vedlikehold. Kostnadene for heis forventes å ligge på rundt 500 000 per år i årene fremover.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	163 881	300 000	178 158
Gassanlegg	49 488	50 000	58 687
Renhold	75 410	80 000	77 441
Annen renovasjon	2 785	10 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 036	140 000	121 746
Garasje - garasjeporter	0	50 000	140 723
Vaktmestertjenester	31 219	92 385	59 377
Porto	0	500	1 878
Sum	**453 818**	**722 885**	**638 010**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 013	9 000	8 755
Forretningsførsel	91 100	91 081	86 746
Ekstra forretningsførsel	17 714	0	1 950
Andel systemkostnader	975	0	0
Beboerportal	3 680	3 680	3 505
Honorar juridisk bistand	0	100 000	0
Honorar teknisk forvaltning*	156 369	0	0
Sum	**278 850**	**203 761**	**100 956**

*På konto Honorar teknisk forvaltning ligger kostnader kostnader fra Lavtox som har samarbeidet med Brødrene Hammerstad og videre sammenfatning av rapport om arbeidet tilknyttet lekkasjer. Se også note 4.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 050	2 900
Styre- og årsmøter	4 977	2 000	1 786
Bankomkostninger	7 477	4 400	4 526
Diverse kostnader	14 949	10 000	2 217
Øreavrunding	1	0	2
Sum	**30 504**	**18 450**	**11 431**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	148	0	0
Bankrenter	9 364	0	4 087
Sum	**9 512**	**0**	**4 087**

Note 9 Uavregnet gassbeholdning

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto gass	-32 400	-43 200
Olje, fyring etc.	49 670	152 052
Service/vedlikehold fyringsanlegg	69 930	55 989
Sum	**87 200**	**164 841**

Gassen ble avregnet per 31.10.24. Beholdning uavregnet gass gjelder perioden 01.11.24 - 31.12.24

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45432	285 661	978 600
BB Sparekonto 9666 01 73673	805 223	0
BN 9235 24 08605	5 335	202 195
Sum	**1 096 219**	**1 180 795**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	1 511 445	1 085 342
Årets resultat	-336 209	426 102
Egenkapital 31.12.	**1 175 236**	**1 511 445**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 511 445**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-336 209
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**1 175 236**
Årets endring i disponible midler	-336 209
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 341 404
- Kortsiktig gjeld	166 168
= Disponible midler 31.12	**1 175 236**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: QLNF7-O5SBJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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: QLNF7-O5SBJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 12:23:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QLNF7-O5SBJ-F6O8K-04MS2-L08SL-GGJP7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 526 905	2 286 672
Felleskostnader		**2 526 905**	**2 286 672**
3630	Garasje	81 600	81 600
3640	Grøntanlegg	59 988	59 988
3670	Vedlikeholdsfond	199 956	199 956
3764	Bredbånd	280 000	276 540
3900	Andre inntekter	0	1 688
Andre inntekter		**621 544**	**619 772**
Sum driftsinntekter		**3 148 449**	**2 906 444**
5330	Styrehonorar	120 000	120 000
Styrehonorar		**120 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Andre personalkostnader		**16 920**	**16 920**
6320	Kommunale avgifter	158 830	151 892
6321	Kommunale Avgifter - Vann	601 610	511 139
Kommunale avgifter		**760 440**	**663 030**
6600	Vedlikehold bygning utv.	100 000	411 248
6605	Vedlikehold utearealer	125 000	116 618
6606	Gartnertjenester	0	11 610
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	3 578
6611	Vedlikehold Sentralstøvsuger	40 000	25 953
6612	Vedlikehold og drift heis	500 000	433 716
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	26 410
6620	Vedlikehold VVS	25 000	13 975
6625	Vedlikehold elektro	50 000	35 876
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	40 000	60 633
6640	Vedl.hold ventilasjon	40 000	96 927
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	20 000	0
6690	Diverse Vedlikehold	30 000	0
Vedlikehold		**1 060 000**	**1 236 544**
7691	Internet/ Bredbånd	280 000	276 540
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**280 000**	**276 540**
6340	Strøm fellesanlegg	220 000	163 881
6345	Gassanlegg	50 000	49 488
6360	Renhold	80 000	75 410
6380	Annen renovasjon	10 000	2 785
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	140 000	131 036
6785	Vaktmestertjenester	50 000	31 219
6940	Porto	500	0

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftskostnader		**550 500**	**453 818**
6700	Revisjon	0	9 013
6710	Forretningsførsel	94 300	91 100
6711	Ekstra forretningsførsel	0	17 714
6714	Andel systemetkostnader	3 900	975
6715	Beboerportal	0	3 680
6725	Honorar juridisk biustand	100 000	0
6727	Honrar teknisk	100 000	156 369
Honorarer		**298 200**	**278 850**
7500	Forsikringspremie	189 600	175 958
Forsikring		**189 600**	**175 958**
7400	Kontingenter	3 500	3 100
7700	Styre- og årsmøter	3 000	4 977
7770	Bankomkostninger	7 000	7 477
7790	Diverse kostnader	15 000	14 949
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**28 500**	**30 504**
Sum driftskostnader		**3 304 160**	**3 252 165**
Driftsresultat		**-155 711**	**-345 722**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	148
8051	Bankrenter	0	9 364
Finansinntekter		**0**	**9 512**
Netto finansresultat		**0**	**9 512**
Årets resultat		**-155 711**	**-336 209**

Budsjettet forutsetter at varen felleskostnader økes med 21% fra 01.07.2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Grefsenlia Terrasse Boligsameie
Tid: 26.03.2025 – KL 18:00
Sted: Disen skole, personalrommet Bygg A

Konstituering

- 43 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mona Frestad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr -336 209 og en egenkapital på kr 1 175 236, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 120 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Orientering om status i saken mot utbygger**
   Styret orienterte om status i saken mot utbygger.

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr -155 711 og forutsetter en økning i felleskostnader fra 01.07.25 på 21%.

Den ekstraordinære arbeidsbelastningen som vi ikke kjenner til så langt tilknyttet saken med utbygger kan medføre at medlemmer av styret kan fakturere medgått tid tilknyttet disse ekstraordinære oppgavene.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Berg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Alf Magne Roland	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Per Harald Hem	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Remy Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tron Gundersen	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18:50.

Oslo 26. mars 2025

Rune Dybvik
møteleder

Mona Frestad
seksjonseier

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Ordinært årsmøte i **Grefsenlia Terrasse Boligsameie** avholdes:

Tid: 24.mars kl. 18.00
Sted: Disen skole, Personalrommet

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Innhenting av kapital for gjennomføring av vedlikeholdsplan
Sak 6 Valg

Oslo, 24.03.2026
Styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025 Side 3-7
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 Side 8-16
- Fastsettelse av styrehonorar Side 17
- Budsjett 2026 Side 18-20
- Sak 5 - Innhenting av kapital ifbm. vedlikeholdsplan Side 21
- Valg Side 22
- Fullmaktsskjema Side 23

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Bjørn Berg
Styremedlem:	Tron Gundersen
Styremedlem:	Remy Henriksen
Styremedlem:	Per Harald Hem
Styremedlem:	Alf Magne Roland

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Grefsenlia Terrasse Boligsameie
Antall boligseksjoner:	55
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	986709487
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Tobias Berg
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS
Forsikringsnummer:	95031364

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025/2026

Overordnet status

Styret legger bak seg et meget arbeidskrevende styreår, og har gjennom hele 2025 og P2026 lagt ned et omfattende arbeid i kartlegging av bygningsmessige feil, mangler og vedlikeholdsbehov i hele sameiet. Denne kartleggingen, sammen med øvrige allerede kjente vedlikeholdsbehov, danner grunnlaget for sameiets vedlikeholdsplan for de neste fem årene og finansieringsbehov for gjennomføring av planen. Vedlikeholdsplanen vedlikeholdes fortløpende, og gjeldende versjon er tilgjengelig for alle seksjonseiere i beboerportalen sammen med annen nyttig informasjon knyttet til vårt sameie. Lenke til beboerportalen: https://enqvist.on.no/

Utbedringer og vedlikehold

Helt siden innflytting i 2002 har det oppstått lekkasjer, både til trappeoppganger, enkelte seksjoner samt garasjeanlegget. Tiltakene som er gjennomført av utbygger over en 20 års periode har vært lite effektive.

Styret har, i tråd med vedtak i ekstraordinært årsmøte 17.12.2024, iverksatt et omfattende arbeid i kartlegging av bygningsmessige feil og mangler i hele sameiet. Dette arbeidet er sammenfattet i detaljert dokumentasjon med anbefalinger til tiltak for utbedring av avdekkede feil og mangler. Basert på denne dokumentasjonen har styret utarbeidet vedlikeholdsplan for perioden 2026 til 2030, med estimerte kostnader knyttet til hvert av tiltakene. Endelig kostnad knyttet til hvert enkelt tiltak vil først foreligge når arbeidet er detaljert planlagt og tilbud fra flere aktuelle leverandører er innhentet.

Som det fremgår av vedlikeholdsplanen, blir det kostbart å gjennomføre avdekket behov for utbedring og vedlikehold de kommende årene. Sameiet har i liten grad avsatt midler til

vedlikeholdsfond gjennom årene, og vi har ikke økonomi til å dekke planlagt aktivitet innenfor ordinær drift, basert på dagens felleskostnader og eksisterende bankinnskudd. Dette betyr at vi må hente inn nødvendig kapital ved låneopptak i bank eller innkalling av kapital fra seksjonseierne. Styrets innstilling er at sameiet finansierer aktivitetene ved låneopptak i bank (se egen sak under pkt. 6).

Vaktmestertjenestene, renhold etc.

Sameiet har fra mars 2025 hatt ny leverandør av vaktmestertjenester, og vår overordnede vurdering er at samarbeidet med Vaktmestertjenesten AS fungere godt. Vi har kontinuerlig dialog og oppfølging i forhold til kontrakt, og styret vurderer fortløpende relevante oppgaver som kan utførers av vaktmester innfor eksiterende avtale.

Renhold i trappeoppgangene utføreres av samme leverandør som tidligere, og vår vurdering er at dette arbeidet utføres tilfredsstillende.

Sentralstøvsuger

Ordinært ettersyn og tømming av sentralstøvsuger utføres av vaktmester. Service og reparasjoner utføres etter behov, og det er ikke planlagt vesentlige investeringer.

Gassanlegget

Sameiet har avtale med Alfa Olis Gass & VVS AS om serviceavtale som omfatter gassanlegget og gasspeisene. Vi er pålagt å ha årlig service på alle peiser som er koblet til vårt felles gassanlegg. Merkostnader knyttet til reparasjoner og service i den enkelte seksjon, ut over nevnte servicen, bekostes direkte av den enkelte beboer.

Heiser

Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Pålagte kontroller fra kommunen gjennomføres etter avtale. Heisene har frem til nå fungert ganske stabilt med løpende godt vedlikeholdt, men er preget av mange års slitasje. Som det fremgår av sameiets vedlikeholdsplan er det behov for en omfattende oppdragering med ny teknologi for samtlige heiser, og vi planlegger å fordele disse kostnadene over de neste fem årene. Oppgraderingen har en kostnadsramme på ca. 750 000 per heis. Heisen i blokk A blir oppgradert i 2026 etter full driftsstans i februar. Reparasjon av feilene som førte til driftsstans ville koste ca. 250 000, og dette ville ikke ha noen verdi i forhold til planlagt oppgradering. Oppgraderingen forutsetter at sameiet har nødvendig finansiering på plass, og inntil det vil KONE sette heisen i drift igjen med lånedeler til en vesentlig lavere kostnad. Rekkefølgen på oppgradering av øvrige heiser vurderes fortløpende basert på eventuelle driftsproblemer og dialog med servicepersonell hos KONE.

Sikring og overvåkning

Styret har ikke registrert hendelser av betydning i driftsåret, bortsett fra at enkelte beboere har hatt problemer med tunge inngangsdører som kan være krevende å åpne. Vi har installert en ny type dørpumpe i blokk D, som skal gjøre det vesentlig lettere i åpne døren. Erfaringene så langt er meget positive, og vi vil videreføre dette i øvrige blokker ved behov.

Internett og TV

Sameiet gikk over til fibernett i 2023 med Viken Fiber som vår leverandør. Styrets erfaring er at dette nettet fungerer tilfredsstillende, og at de fleste beboere er fornøyd. Abonnementet betales over fellesutgiftene. Tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte beboer direkte fra Viken Fibers kundeservice.

Fellesarealene/grøntområdene

Styret og Grøntkomiteen samarbeider om vedlikehold av våre utearealer. Vedlikeholder av våre utendørs fellesarealer blir i all hovedsak utført av eksterne leverandører, med unntak av dugnadene som er svært vellykket. Grøntkomiteen utarbeider en årlig plan for hvordan våre utearealer skal vedlikeholdes og utvikles som fremlegges for godkjenning i styret. Planen er grunnlag for årlig budsjettbevilgning til Grøntkomiteens arbeid.

Egen Facebook side for sameiet

Sameiet har en egen Facebook side som heter: «Vi som bor i Grefsenlia terrasse boligsameie». Den er opprettet for å skape en mer uformell møteplass der beboere kan utveksle intern informasjon eller komme med forslag til aktiviteter knyttet til vårt sameie og gode naboskap. Alle beboere kan melde sin interesse i Facebook og få tilgang til denne gruppen.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Vedlikeholdsplan Omtalte kartlegging av feil, mangler og vedlikeholdsbehov i hele sameiet er lagt til grunn for vedlikeholdsplanen for perioden 2026 til 2030. Planen er utarbeidet med bakgrunn i de faglige anbefalinger som fremkommer i dokumentasjon fra kartleggingen. Komplett vedlikeholdsplan er tilgjengelig i beboerportalen.

Av de største postene i vedlikeholdsplanen kan nevnes:

- Oppgradering av heisene i samtlige blokker til ny teknologi som sikrer stabil drift
- Utskifting av takmembraner og utbedring av ventilering av ytterveggene på samtlige blokker for å forebygge ytterlige lekkasjer

- Rengjøring eventuell priming av fasadene (mur) på samtlige blokker for å redusere vanninntrengning som kan forårsake lekkasjer i seksjoner og fellesarealer.
- Oppgradering av nødlys i fellesarealer med LED-belysning
- Oppgradering av brannvarsling basert på kartlegging og anbefalinger fra ekstern fagekspertise
- Gradvis utskifting av belysning i garasjeanlegget til LED-belysning
- Renovering av en terrasser etter omfattende vanninntrenging og råteskader

I tillegg inneholder vedlikeholdsplanen en rekke mindre forventede vedlikeholdsbehov.

Foreløpige prioriteringer fremgår av vedlikeholdsplanen, som forutsetter av klaringer knyttet til finansiering av planlagt aktivitet.

Når alt kartleggingsarbeid er gjennomført vil en vedlikeholdsplan bli utarbeidet. En slik plan vil gjøre at vi i større grad kan møte utfordringene før det har oppstått skader på byggene våre, samtidig med at det vil bli enklere å sette opp vedlikeholdsbudsjett.

Finansiering av vedlikehold

Som tidligere omtalt har ikke sameiet økonomi til gjennomføring av planlagt vedlikehold uten betydelig tilførsel av kapital. Styrets innstilling er å inngå låneavtale i bank med en ramme på 10 mill. kroner med uttak over fem år. Innretning og nedbetalingstid på låneavtalen må avklares med aktuelle långivere. Alternative til dette er innkalling av kapital ved innbetaling av i gjennomsnitt ca. kr. 180.000 per seksjon, finansiert av den enkelte seksjonseier.

Et lån i bank i regi av sameiet vil bli fordelt på seksjonene etter sameiebrøken på lik linje med øvrige fellesutgifter (basert på seksjonens størrelse). Renter og avdrag vil bli lagt til fellesutgiftene for den enkelte seksjonseier.

Styret vil vurdere om det skal åpnes for individuell innfrielse av lånebeløpet per seksjon (administrativ IN-ordning). De seksjonseiere som innfrir lånebeløpet vil da ikke bli belastet renter og avdrag. Administrasjon av en slik ordning vil medføre ekstra kostnader for sameiet.

Fremlagt budsjettforslag for 2026 gjenspeiler ikke planlagt innhenting av kapital, men tar høyde for noen kritiske vedlikeholdsarbeider med en ramme på ca. 1 mill. Budsjettet vil bli revidert så snart finansieringen er på plass.

Oslo, den 24.02.2026
Styret i Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 278 278, mot et budsjettert underskudd på kr 55 711.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 51 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 65 493.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 526 852	2 526 905	2 286 672
Andre inntekter	2	632 281	621 544	619 772
Sum driftsinntekter		**3 159 133**	**3 148 449**	**2 906 444**
Styrehonorar		120 000	120 000	120 000
Andre personalkostnader	3	16 920	16 920	16 920
Kommunale avgifter		702 727	760 440	663 030
Vedlikehold	4	800 958	1 060 000	1 236 544
Kollektiv avtale TV/bredbånd		285 340	280 000	276 540
Driftskostnader	5	624 810	550 500	453 818
Honorarer	6	379 693	198 200	278 850
Forsikring		215 851	189 600	175 958
Andre kostnader	7	323 730	28 500	30 504
Sum driftskostnader		**3 470 030**	**3 204 160**	**3 252 165**
Driftsresultat		**-310 897**	**-55 711**	**-345 722**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	32 624	0	9 512
Finanskostnader		5	0	0
Netto finansresultat		**32 619**	**0**	**9 512**
Årets resultat		**-278 278**	**-55 711**	**-336 209**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	-278 278	0	-336 209
Sum overføringer		**-278 278**	**0**	**-336 209**

Balanse

Grefsenlia Terrasse Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		51	0
Forskuddsbet. kostnader		289 334	157 984
Fyringsoppgjør	9	190 761	87 200
Bankinnskudd mv.	10	1 009 858	1 096 219
Sum omløpsmidler		**1 490 004**	**1 341 404**
Sum eiendeler		**1 490 004**	**1 341 404**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	896 958	1 175 236
Sum egenkapital		**896 958**	**1 175 236**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		65 493	25 777
Leverandørgjeld		216 999	112 632
Påløpte kostnader		310 555	27 759
Sum kortsiktig gjeld		**593 047**	**166 168**
Sum gjeld		**593 047**	**166 168**
Sum egenkapital og gjeld		**1 490 004**	**1 341 404**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Grefsenlia Terrasse Boligsameie

Bjørn Berg
Styrets leder

Per Harald Hem
Styremedlem

Remy Henriksen
Styremedlem

Alf Magne Roland
Styremedlem

Tron Gundersen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	81 600	81 600	81 600
Grøntanlegg	59 988	59 988	59 988
Vedlikeholdsfond	199 956	199 956	199 956
Bredbånd	285 300	280 000	276 540
Andre inntekter	5 437	0	1 688
Sum	**632 281**	**621 544**	**619 772**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
Sum	**16 920**	**16 920**	**16 920**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.*	382 692	100 000	411 248
Vedlikehold utearealer	98 282	125 000	116 618
Gartnertjenester	0	0	11 610
Vedlikehold bygning innv.	0	50 000	3 578
Vedlikehold Sentralstøvsuger	6 496	40 000	25 953
Vedlikehold og drift heis	155 960	500 000	433 716
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	37 950	40 000	26 410
Vedlikehold VVS	38 316	25 000	13 975
Vedlikehold elektro	48 285	50 000	35 876
Vedlikehold garasjeanlegg	0	40 000	60 633
Vedl.hold ventilasjon	2 175	40 000	96 927
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	18 279	20 000	0
Diverse vedlikehold	12 524	30 000	0
Sum	**800 959**	**1 060 000**	**1 236 544**

*På konto vedlikehold bygning utvendig ligger kr 337 035 fra Brødrene Hammerstad, som gjelder diverse arbeider tilknyttet tak

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	160 934	220 000	163 881
Gassanlegg	89 902	50 000	49 488
Renhold	79 021	80 000	75 410
Annen renovasjon	11 288	10 000	2 785
Snebrøyting, strøing, m.m.	139 856	140 000	131 036
Vaktmestertjenester	140 780	50 000	31 219
Variable vaktmestertjenester	3 030	0	0
Porto	0	500	0
Sum	**624 811**	**550 500**	**453 819**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	14 636	0	9 013
Forretningsførsel	94 300	94 300	91 100
Ekstra forretningsførsel	5 425	0	17 714
Andel systemkostnader	3 900	3 900	975
Beboerportal	0	0	3 680
Honorar juridisk bistand	14 000	100 000	0
Honorar teknisk forvaltning	122 181	100 000	156 369
Konsulenttjenester*	125 250	0	0
Sum	**379 692**	**298 200**	**278 851**

*Juridisk bistand tilknyttet reklamasjonssak mot utbygger JM

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 500	3 100
Styre- og årsmøter	2 599	3 000	4 977
Bankomkostninger	7 333	7 000	7 477
Diverse kostnader	10 600	15 000	14 949
Refusjon Annen Kostnad*	300 000	0	0
Øreavrunding	-2	0	1
Sum	**323 730**	**28 500**	**30 504**

*Gjelder refusjon av kostnader for nødvendig skadebegrensning etter vannlekkasje på terrasse i seksjonsnr 6.

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	0	0	148
Bankrenter	32 624	0	9 364
Sum	**32 624**	**0**	**9 512**

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto gass	-48 600	-32 400
Olje, fyring etc.	161 536	49 670
Service/vedlikehold fyringsanlegg	77 825	69 930
Sum	**190 761**	**87 200**

Gassen ble avregnet per 30.09.25. Beholdning uavregnet gass gjelder perioden 01.10.25 - 31.12.2025

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.45432	167 276	285 661
BB Sparekonto 9666 01 73673	837 266	805 223
BN 9235 24 08605	5 316	5 335
Sum	**1 009 858**	**1 096 219**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	1 175 236	1 511 445
Årets resultat	-278 278	-336 209
Egenkapital 31.12.	**896 958**	**1 175 236**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 175 236**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-278 278
C. Disponible midler 31.12	**896 958**
Årets endring i disponible midler	-278 278
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 490 004
- Kortsiktig gjeld	593 047
= Disponible midler 31.12	**896 958**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENLIA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MJXC-OEY1V-4E2HI-2T50J-T1EF8-C6A56

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 11:23:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4MJXC-OEY1V-4E2HI-2T50J-T1EF8-C6A56

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

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

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

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 160 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 160 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 17 123.

Budsjettet forutsetter 5 % økning i felleskostnader fra 1.januar 2026 og ytterligere 5 % økning fra 1.juli 2026.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 978 018	2 526 852
Felleskostnader		**2 978 018**	**2 526 852**
3630	Garasje	81 600	81 600
3640	Grøntanlegg	59 988	59 988
3670	Vedlikeholdsfond	199 956	199 956
3764	Bredbånd	289 740	285 300
3900	Andre inntekter	0	5 437
Andre inntekter		**631 284**	**632 281**
Sum driftsinntekter		**3 609 302**	**3 159 133**
5330	Styrehonorar	160 000	120 000
Styrehonorar		**160 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	22 560	16 920
Andre personalkostnader		**22 560**	**16 920**
6320	Kommunale avgifter	122 579	134 768
6321	Kommunale Avgifter - Vann	569 032	567 959
Kommunale avgifter		**691 611**	**702 727**
6600	Vedlikehold bygning utv.	200 000	382 692
6605	Vedlikehold utearealer	125 000	98 282
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	0
6611	Vedlikehold Sentralstøvsuger	20 000	6 496
6612	Vedlikehold og drift heis	500 000	155 960
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	37 950
6620	Vedlikehold VVS	25 000	38 316
6625	Vedlikehold elektro	50 000	48 285
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	40 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	40 000	2 175
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	20 000	18 279
6690	Diverse vedlikehold	30 000	12 524
Vedlikehold		**1 140 000**	**800 958**
7691	Internet/ Bredbånd	290 000	285 340
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**290 000**	**285 340**
6340	Strøm fellesanlegg	220 000	160 934
6345	Gassanlegg	50 000	89 902
6360	Renhold	86 000	79 021
6380	Annen renovasjon	10 000	11 288
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	140 000	139 856
6785	Vaktmestertjenester	190 000	140 780
6786	Variable vaktmestertjenester	10 000	3 030
6940	Porto	500	0

Budsjett Grefsenlia Terrasse Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftskostnader		**706 500**	**624 810**
6700	Revisjon	0	14 636
6710	Forretningsførsel	98 072	94 300
6711	Ekstra forretningsførsel	0	5 425
6714	Andel systemkostnader	4 056	3 900
6725	Honorar juridisk bistand	125 000	14 000
6727	Honorar teknisk forvaltning	0	122 181
6750	Konsulenttjenester	0	125 250
Honorarer		**227 128**	**379 693**
7500	Forsikringspremie	325 880	215 851
Forsikring		**325 880**	**215 851**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7700	Styre- og årsmøter	3 000	2 599
7770	Bankomkostninger	7 000	7 333
7790	Diverse kostnader	15 000	10 600
7795	Refusjon Annen Kostnad	0	300 000
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**28 500**	**323 730**
Sum driftskostnader		**3 592 179**	**3 470 030**
Driftsresultat		**17 123**	**-310 897**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	32 624
Finansinntekter		**0**	**32 624**
8150	Renter leverandører	0	5
Finanskostnader		**0**	**5**
Netto finansresultat		**0**	**32 619**
Årets resultat		**17 123**	**-278 278**

Sak 5 Kapitalinnhenting iht. vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:

- Sameiet har ikke økonomi til gjennomføring av planlagt vedlikehold uten betydelig tilførsel av kapital. Styrets innstilling er å inngå låneavtale i bank med en ramme på 10 mill. kroner med uttak over fem år. Innretning og nedbetalingstid på låneavtalen må avklares med aktuelle långivere. Alternative til dette er innkalling av kapital ved innbetaling av i gjennomsnitt ca. kr. 180.000 per seksjon, finansiert av den enkelte seksjonseier.
- Et lån i bank i regi av sameiet vil bli fordelt på seksjonene etter sameiebrøken på lik linje med øvrige fellesutgifter (basert på seksjonens størrelse). Renter og avdrag vil bli lagt til fellesutgiftene for den enkelte seksjonseier.
- Styret vil vurdere om det skal åpnes for individuell innfrielse av lånebeløpet per seksjon (administrativ IN-ordning). De seksjonseiere som innfrir lånebeløpet vil da ikke bli belastet renter og avdrag. Administrasjon av en slik ordning vil medføre ekstra kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak:

- Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale i bank med en ramme på 10 mill. kroner med uttak over fem år. Innretning og nedbetalingstid på låneavtalen må avklares med aktuelle långivere.
- Styret gis fullmakt til å vurdere om det skal åpnes for individuell innfrielse av lånebeløpet per seksjon (administrativ IN-ordning). De seksjonseiere som innfrir lånebeløpet vil da ikke bli belastet renter og avdrag.

Sak 6 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 3-5 medlemmer, inkludert styreleder.

Styret er også valgkomite for valg til sameiets styre, og skal fremlegge sin innstilling for behandling i årsmøtet. Etter valget i 2025 består styret av:

• Styreleder: Bjørn Berg	Valgt for 2 år i 2025
• Styremedlem: Alf Magne Roland	Valgt for 1 år i 2025
• Styremedlem: Per Harald Hem	Valgt for 1 år i 2025
• Styremedlem: Remy Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
• Styremedlem: Tron Gundersen	Valgt for 2 år i 2025

Dette betyr at Alf Magne Roland og Per H. Hem er på valg, men valget i 2025 ble ikke gjennomført i tråd med sameiets vedtekter som fastsetter at styremedlemmer skal velges for to år.

Valgkomiteens innstilling:

- Styremedlem: Alf Magne Roland forlenges med ett år i tråd med sameiets vedtekter.
- Styremedlem: Per Harald Hem forlenges med ett år i tråd med sameiets vedtekter.
- Styreleder: Bjørn Berg gjenvelges som styreleder for 1 år.
- Begge styremedlemmer som forlenges samtykker til forlengelsen.

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Grefsenlia Terrasse Boligsameie** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Grefsenlia Terrasse Boligsameie
Tid: 24.mars 2026 kl. 18.00
Sted: Disen Skole, Klasserom

Konstituering

- Totalt var 32 seksjoner representert, hvorav 28 møtte personlig og 4 ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Tobias Berg fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Berg ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lennart Sundin ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 278 278 og en egenkapital på kr 896 958, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 160 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 17 123 og forutsetter 5 % økning i felleskostnader i fra 1.januar 2026 og ytterligere 5 % økning fra 1.juli 2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Kapitalinnhenting iht. vedlikeholdsplan

Styret orienterte om saken. Spørsmål ble stilt og besvart.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale i bank med en ramme på 5 mill. kroner. Innretning på låneavtalen må avklares med aktuelle långivere.

Styret gis fullmakt til å vurdere om det skal åpnes for individuell innfrielse av lånebeløpet per seksjon (administrativ IN-ordning). De seksjonseiere som innfrir lånebeløpet vil da ikke bli belastet renter og avdrag.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

Sameiets vedtekter fastsetter at styremedlemmer skal velges for to år. Styremedlemmene Alf Magne Roland og Per Harald Hem ble på årsmøtet i 2025 ved en feil valgt for ett år. Årsmøtet vedtar å forlenge disse vervene med ett år, i tråd med vedtektene. Styreleder Bjørn Berg, Remy Henriksen og Tron Gundersen ble valgt for to år på årsmøte i 2025 og er ikke på valg i år. De fortsetter sine verv ut valgperioden.

Styret ble enstemmig vedtatt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Berg	Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	Alf Magne Roland	Valgt i 2025 for 1 år – forlenget til 2 år
Styremedlem:	Per Harald Hem	Valgt i 2025 for 1 år – forlenget til 2 år
Styremedlem:	Remy Henriksen	Valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem:	Tron Gundersen	Valgt i 2025 for 2 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18:32.

Oslo, 25. mars 2026

Bjørn Berg
møteleder

Lennart Sundin
seksjonseier

VEDTEKTER
For
Boligsameiet
GREFSENLIA TERRASSE

Endret på sameiermøtet den 29.03.06 og 30.03.2011. Endret på årsmøtet 18. april 2018, 11.04.2019.
Sist endret på årsmøtet 03.04.2024.

1. Navn
Boligsameiets navn er Grefsenlia Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold
Sameiet består av 55 eierseksjoner under gnr. 75, bnr. 1428 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- bod i garasjekjeller og bod i inngangsplan

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen.

4. Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Annet vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, samt hver seksjons tilleggsdel herunder garasje, boder, terrasser/balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene m.m. er sameiets ansvar.

Påførte skader av en seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er vedkommende seksjonseier ansvarlig for a å utbedre for egen

regning.

5. Fordeling av felleskostnader
Eiendommens felleskostnader deles i henhold til brøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
b) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 40% av de stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.
På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
c) Seksjonseiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen for åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.
d) Ordinært årsmøte skal behandle:
    1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
    2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
    3. Budsjett.
    4. Valg av styret.
    5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
    6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
    7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst en tiendedel av seksjonseiere krever det. For øvrig gjelder § 33 i LOE.

8. Styret

a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges for 2 år. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.
b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som

samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

9. Salg/Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader, jfr. pkt. 5. Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

11. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, levegger, parabolantenner, varmepumper, skjermforheng eller andre bygningsmessige arbeider, installasjoner og fasadeendringer kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret fastsetter retningslinjer for hva som skal kunne godkjennes. Bygningsmessige arbeider og tiltak som er utført i strid med dette, må fjernes eller rettes slik at det blir i overensstemmelse med de fastsatte retningslinjene.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.



Grefsenlia Terrasse Boligsameie

HUSORDENSREGLER

FORMÅL
Ordensreglene har til hensikt å skape trygge og gode forhold innen sameiet, samt sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.
Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

FELLESAREALER
Beboerne skal bidra til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at områdene holdes ryddige og pene, både innendørs og utendørs.
Personlige eiendeler skal ikke hensettes/lagres i fellesarealer, men lagres seksjonseiers egne boder.

Den enkelte beboer må påse at inngangsdører, dører til fellesrom, garasje og andre fellesarealer til enhver tid er låst. Dører mellom trappehus og svalgang i blokk C, D og E skal ikke låses da dette hindrer fremkommelighet for nødetatene i kritiske situasjoner.

Balkonger og utendørs fellesareal må brukes på en slik måte at det ikke sjenerer andre beboere eller andre naboer i nærområdet. Dette gjelder både mht. til støy, høy musikk, risting av tepper, grilling, røyking m.m.

Bilkjøring i bilfritt område (gangvei) er ikke tillatt.
Kjøring på gangvei skal begrenses til et minimum, og er kun tillat for nødvendig syke- og varetransport. All ferdsel på gangvei skal skje i gangfart.
Parkering og bilreparasjoner er ikke tillatt på bilfritt område.

PARKERING
All parkering skal skje på anviste merkede parkeringsplasser.
Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt gjester og skal ikke brukes av beboere.
Gjesteparkering kan maksimalt benyttes 3 sammenhengende døgn, uavhengig av om kjøretøyet flyttet mellom gjesteplassene. Overtredelser vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

GARSJEANLEGG
Hver boenhet har en garasjeplass i garasjeanlegget, merket med boenhetens seksjonsnummer. Noen beboere har i tillegg kjøp ekstraplasser, og disse skal være merket med bokstaver.
Handikapplasser/gjesteplasser i garasjeanlegget benyttes i utgangspunktet som gjesteparkeringsplasser, men handicapplassene kan omdisponeres til bruk for handikappede beboere ved behov. Dette gjelder beboere med kjøretøy der man trenger større plass for å komme ut/inn av kjøretøyet og med gyldig handikapbevis. Beboerens faste private parkeringsplass vil da bli benyttet av sameiet som gjesteparkeringsplass.

ELBIL
Sameiet legger til rette for beboere som ønsker lademuligheter for elbil. Sameier må selv bekoste installasjon av ladepunkt fra eget måleranlegg, og arbeidet må utføres forskriftsmessig av godkjent installatør.
Sameiets strømuttak (stikkontakter) i garasjeanlegget er ikke tillatt brukt for lading av elbiler. Disse er ikke dimensjonert for dette formålet og vil medføre brannfare.

FELLESBOD I GARASJEANL EGG
Fellesboder i garasjeanlegget skal fortrinnsvis brukes til lagring av sykler, ski og annet sports- og fritidsutstyr. Bildekk skal ikke lagres i fellesboder.
Alle eiendeler som hensettes i fellesboder skal være merket med seksjonsnummer og navn på eier (gjelder også sykler og annet sportsutstyr). Eiendeler i fellesboder som ikke er merket vil bli fjernet uten forhåndsvarsling.

HENSYN TIL BEBOERE OG ANDRE NABOER
Den enkelte beboer skal ta alminnelig hensyn. Det skal være ro i sameiet om natten, normalt etter kl. 22:00. Unntak fra dette plikter den enkelte beboer å varsle til naboene. Vedlikehold, oppussing og annet arbeid som generer støy skal utføres på dagtid.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

SØPPEL / AVFALL
Alt husholdningsavfall skal sorteres i tråd med retningslinjene for kildesortering og pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainerne i søppelrom. Papiravfall og flasker/glass og metall skal kastes i egne containere.

Større gjenstander skal leveres en av kommunens gjenbruksstasjoner.
Se oppslag på døren til Søppelrommet.

KLAGER
Eventuelle klager på brudd mot husorden sendes skriftlig (brev/mail etc.) til sameiets styre.

ANNET
Retningslinjer og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv skal gjelde på lik linje med husordensreglene.

(Revidert 19.04.2018)

Flyttemelding

1. Les av måler, noter målerstand i m³ og dato

Tettheten for propangass i gassfase er 2,03 kilo/m³, og det avleste antall m³ kan derfor multipliseres med 2,03 for å finne ut hvor mange kilo som er brukt.
Prisen pr kilo står oppgitt i leveringsavtalen. Måleren er temperaturkompensert, så utetemperatur vil ikke påvirke avlesingsresultatet.

2. Fyll ut svarkortet

Vennligst ikke legg svarkortet i konvolutt, men legg det rett i postkassen.
Kortet er ferdig adressert, og porto er betalt av Statoil Norge AS.

Med hilsen

Statoil Norge AS
Kunderelasjoner



STATOIL

forandrer hverdagen

Brett og riv av her!

Flyttemelding

Tidligere eier (Kundenavn)

Adresse

Postnummer Poststed

Adresse for sluttfaktura

Postnummer Poststed

Underskrift tidligere eier

Ny eier (Kundenavn)

Ny eier er informert om innholdet i leveringsavtalen

Kryss av

Dato for overtakelse:

Dag Mnd År

Målernummer:

Målerstand

Underskrift

STATOIL

Adressaten betaler for sending i Norge

Distribuert av Posten Norge

Statoil Norge AS
Kunderelasjoner
Svarsending 0534
0090 OSLO

Oslo

Utskriftsdato: 19.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/1428/0/28 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kjelsåsveien 53C 0488 OSLO
Fakturamottaker:	Kristiansen Bjørg Lilian Kjelsåsveien 53 C 0488 OSLO
Eiernavn:	Kristiansen Bjørg Lilian

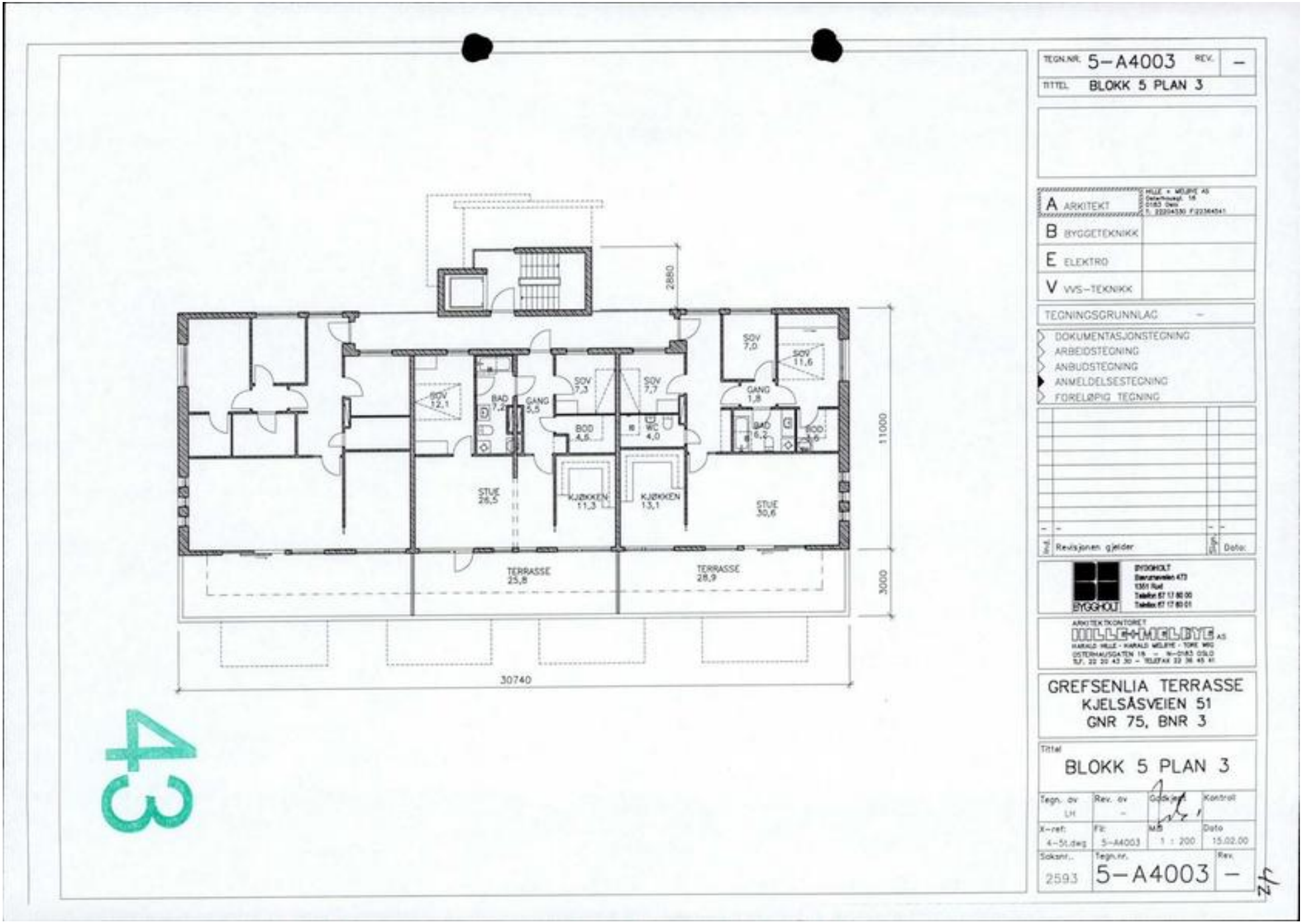
Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 936,00
Totalt	NOK 936,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	936,00
Totale avgifter	**936,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



TEGN.NR. 5–A4003 REV. –

TITTEL BLOKK 5 PLAN 3

A ARKITEKT — HILLE + MELBYE AS, Dælenenggt. 18, 0183 Oslo, T: 22204530 F:22364041

B BYGGETEKNIKK

E ELEKTRO

V VVS–TEKNIKK

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Sign.	Revisjonen gjelder	Dato:
–	–	–

BYGGHOLT, Bærumsveien 473, 1351 Rud, Telefon 67 17 80 00, Telefax 67 17 80 01

ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS, HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG, OSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO, TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

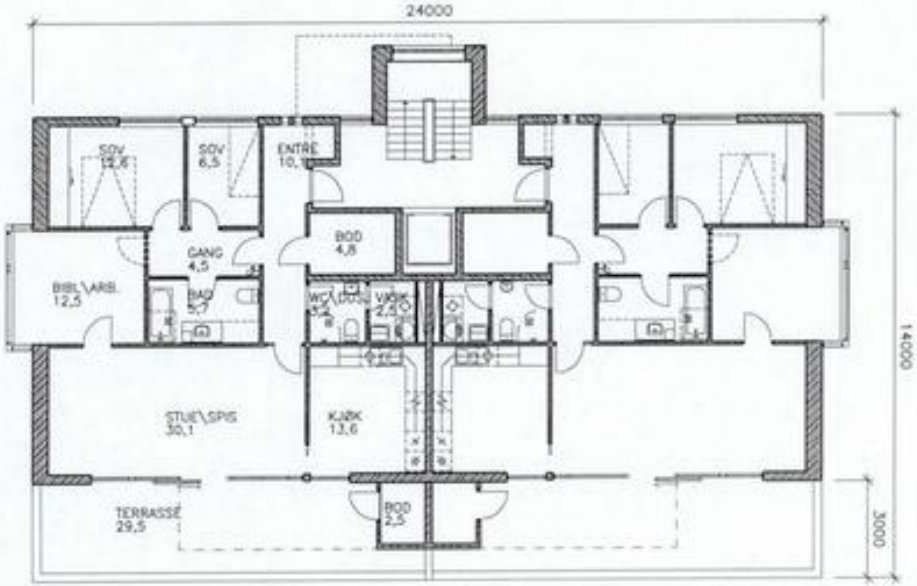
GREFSENLIA TERRASSE
KJELSÅSVEIEN 51
GNR 75, BNR 3

Tittel
BLOKK 5 PLAN 3

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
LH	–		
X-ref: 4–5t.dwg	Fil: 5–A4003	M/B 1 : 200	Dato 15.02.00
Saksnr.: 2593	Tegn.nr. 5–A4003	Rev. –	

34

42



TEGN.NR. 1–A4003 REV. –

TITTEL BLOKK 1 PLAN 3

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS, Osterhausgt. 18, 0183 Oslo, T: 22204530 F:22364541
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

–	–	–	–
Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:

BYGGHOLT
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 80 00
Telefax 67 17 80 01

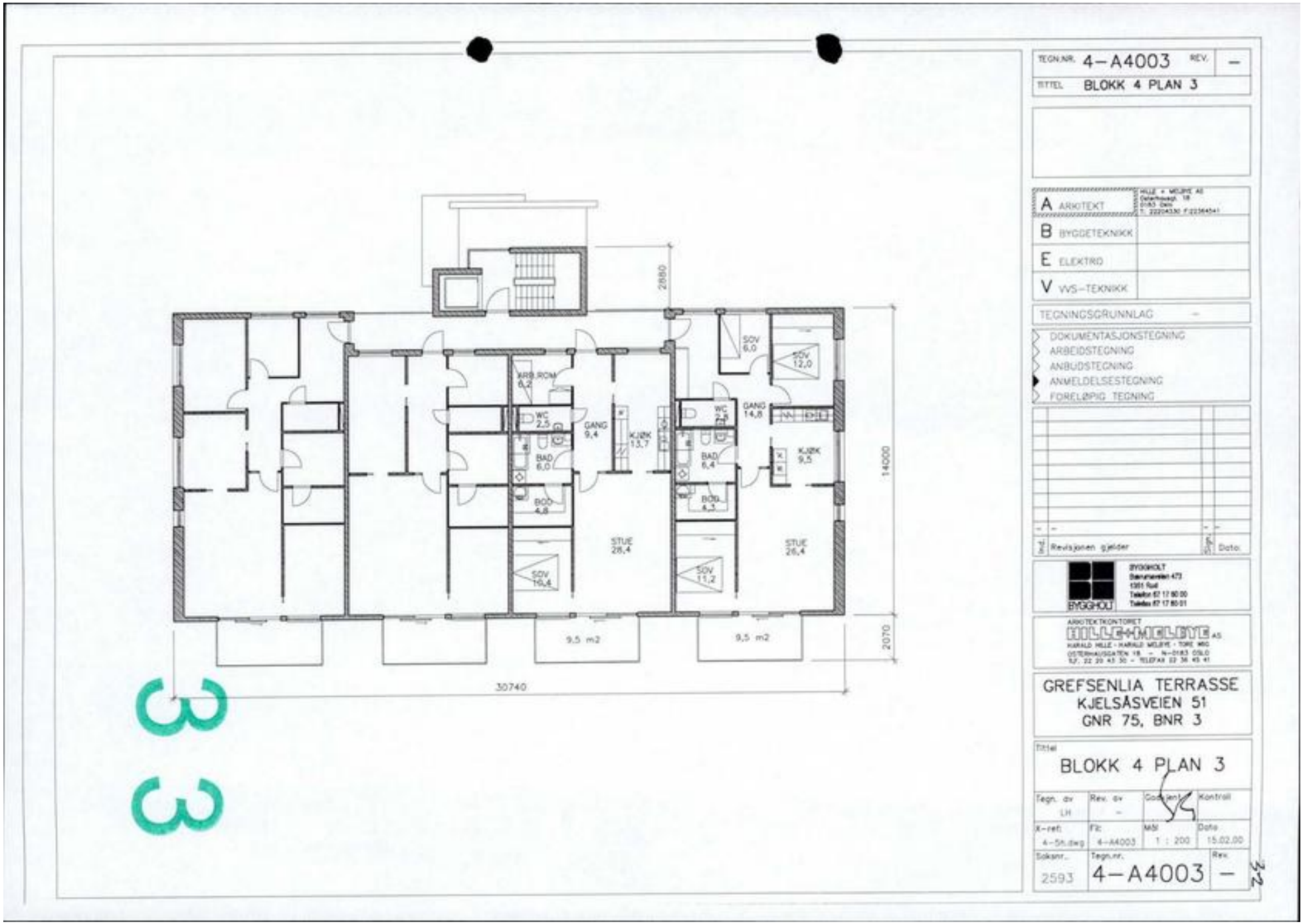
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE MIS
ØSTERHAUSGATEN 18 – N–0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

GREFSENLIA TERRASSE
KJELSÅSVEIEN 51
GNR 75, BNR 3

Tittel
BLOKK 1 PLAN 3

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SES	–		
X-ref.	Fil:	M5i	Dato
1–2plan.dwg	1–A4003	1 : 200	15.02.00
Saksnr.	Tegn.nr.		Rev.
2593	1–A4003		–


2880
14000
2070
30740
ARB.ROM 6,2
WC 2,5
GANG 9,4
KJØK 13,7
BAD 6,0
BOD 4,8
SOV 14,4
STUE 28,4
9,5 m2
SOV 6,0
SOV 12,0
GANG 14,8
WC 2,5
BAD 6,4
KJØK 9,5
BOD 4,3
SOV 11,2
STUE 28,4
9,5 m2
TEGN.NR. 3-A4003 REV. –
TITTEL BLOKK 3 PLAN 3
A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS-TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Revisjonen gjelder
Dato:
BYGGHOUS
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS
GREFSENLIA TERRASSE
KJELSÅSVEIEN 51
GNR 75, BNR 3
Tittel
BLOKK 3 PLAN 3
Tegn. av LH
Rev. av –
Godkjent
Kontroll
X-ref: 3h.dwg
Fil: 3-A4003
Mål 1 : 200
Dato 15.02.00
Saksnr. 2593
Tegn.nr. 3-A4003
Rev. –
23


TEGN.NR. 4–A4003 REV. –
TITTEL BLOKK 4 PLAN 3
A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS–TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
Revisjonen gjelder
Dato:
BYGGHOLT
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
GREFSENLIA TERRASSE
KJELSÅSVEIEN 51
GNR 75, BNR 3
Tittel
BLOKK 4 PLAN 3
Tegn. av
LH
Rev. av
Godkjent
Kontroll
X-ref:
4–5h.dwg
Fil:
4–A4003
Målt
1 : 200
Dato
15.02.00
Saksnr.
2593
Tegn.nr.
4–A4003
Rev.
–
2680
14000
2070
30740
9,5 m2
9,5 m2
ARB.ROM 6,2
WC 2,5
GANG 9,4
KJØK 13,7
BAD 6,0
BOD 4,8
STUE 28,4
SOV 10,4
SOV 6,0
SOV 12,0
WC 2,5
GANG 14,8
BAD 6,4
BOD 4,3
KJØK 9,5
STUE 26,4
SOV 11,2
3
3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Byggholt as
v/Anders T. Gundersen
Bærumsveien 473
1351 RUD

Dato: 13 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200004054-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJELSÅSVEIEN 53 A-B-C-D-E	Eiendom:	75/3
Tiltakshaver:	Byggholt AS v/John Tarjei Skree	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt AS v/Gudmund Brudvik	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen **august 2003.**

Etter en gjennomgang av saken i etaten er følgende ting notert:

*Foretakene Spenncon AS, Kolberg AS og Ørnulf Wiig Installasjon A/S kan ikke sees å ha ansvarsrett på KUT-kodene i saken. Foretakene er heller ikke oppført på "Oppgave over ansvarlig kontrollerende for utførelsen". Byggholt as` ansvarsrett (KUT.040.2) dekker disse områdene. Les teksten i godkjenningskatalogen vedrørende denne koden.

* Det er ikke samsvar mellom Tomas Land A/S` ansvarsrett og foretakets kontrollerklæring. Kontrollerklæringen inneholder kun KUT.311.2-koden. Ifølge foretakets ansvarsrett har foretaket også kontrollansvar for KUT.844.2 og 846.2. I tillegg angir ikke kontrollerklæringen hvilke kontrolldokumenter som foreligger. Ny kontrollerklæring må innsendes.

* KONE AS` kontrollerklæring kan ikke finnes i saken (KUT. 650.2). Det er mulig den er sendt direkte til Heiskontrollen. Plan- og bygningsetaten skal i hvert fall ha en kopi. Før heisen tas i bruk må driftstillatelse foreligge.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato:14122007**

Fra:

Saksbehandler: Christer Bråthen **Saksnr: 200004054-55**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

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
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

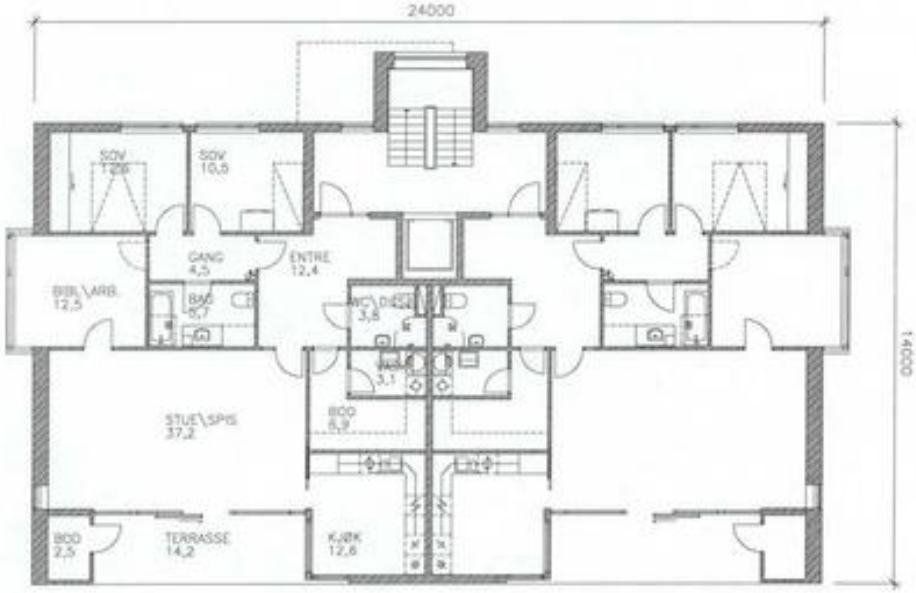
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206448
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	18.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KJELSÅSVEIEN 53C
Postadresse:	0488 OSLO
Matrikkel:	0301-75/1428

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206448

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



31

TEGN.NR	2-A4003 REV. -
TITTEL	BLOKK 2 PLAN 3

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 0183 Oslo T: 22204330 F:22364541
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Nr.	Revisjonen gjelder	Dato:
–	–	–

BYGGHOLT
Ranunculusveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefax 67 17 60 01

ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

GREFSENLIA TERRASSE
KJELSÅSVEIEN 51
GNR 75, BNR 3

Tittel
BLOKK 2 PLAN 3

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SEES	–		

K-ref.	Fil:	Mål	Dato
1-2plan.dwg	2-A4003	1 : 200	15.02.00

Sakenr.:	Tegn.nr.	Rev.
2593	2-A4003	-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 18.02.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201815102-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Astrid Skramstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJELSÅSVEIEN 53A	Eiendom:	75/1428/0/0
Tiltakshaver:	.	Adresse:	
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Kjelsåsveien 53 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknad om ferdigattest på henlagt sak 200004054, mottatt 23.10.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

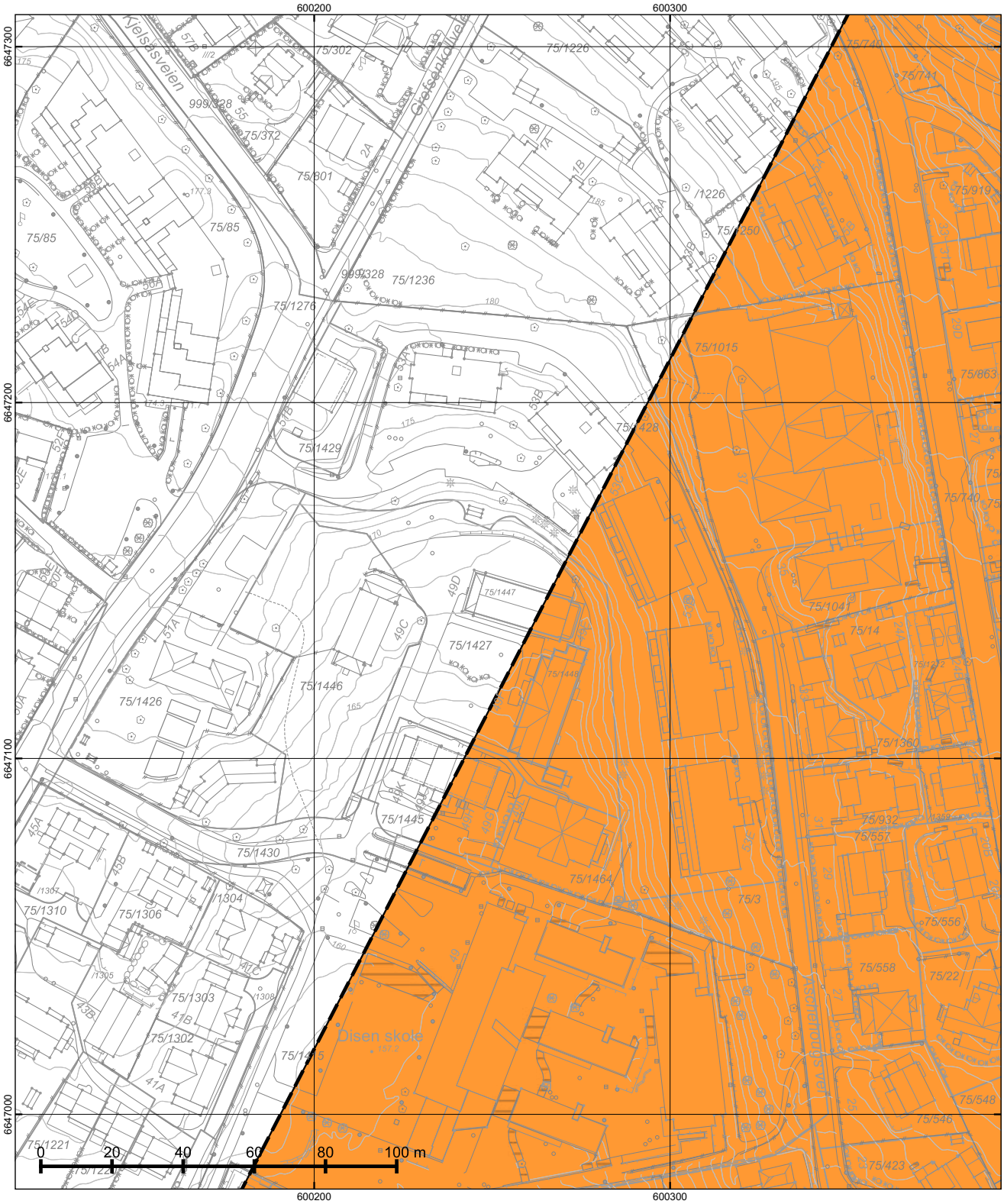
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

Astrid Skramstad - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

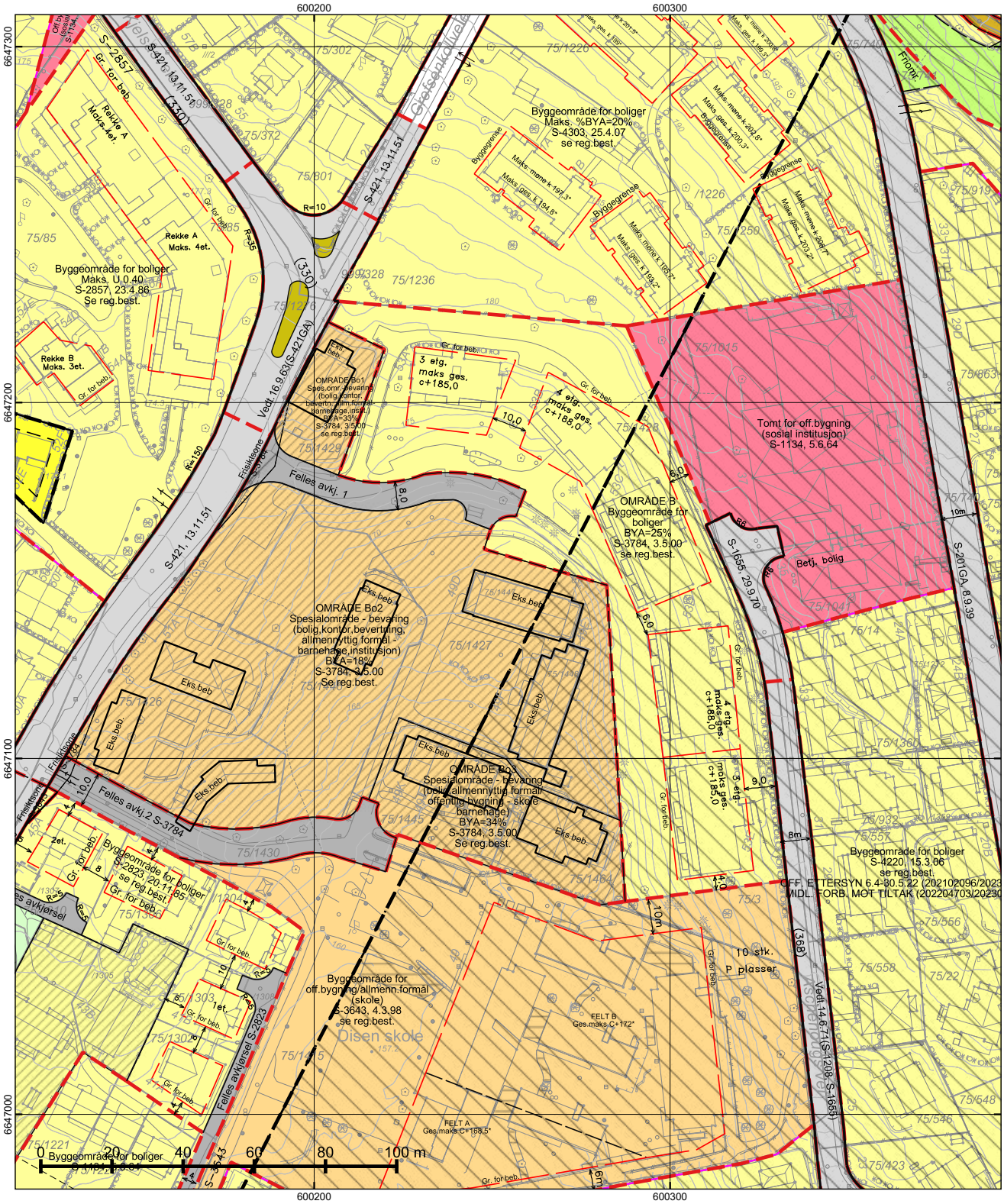
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154295/ 86528304
Adresse: Kjelsåsveien 53
Gnr/Bnr: 75/1428

Deres ref.:
Kommentar:

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: 10.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

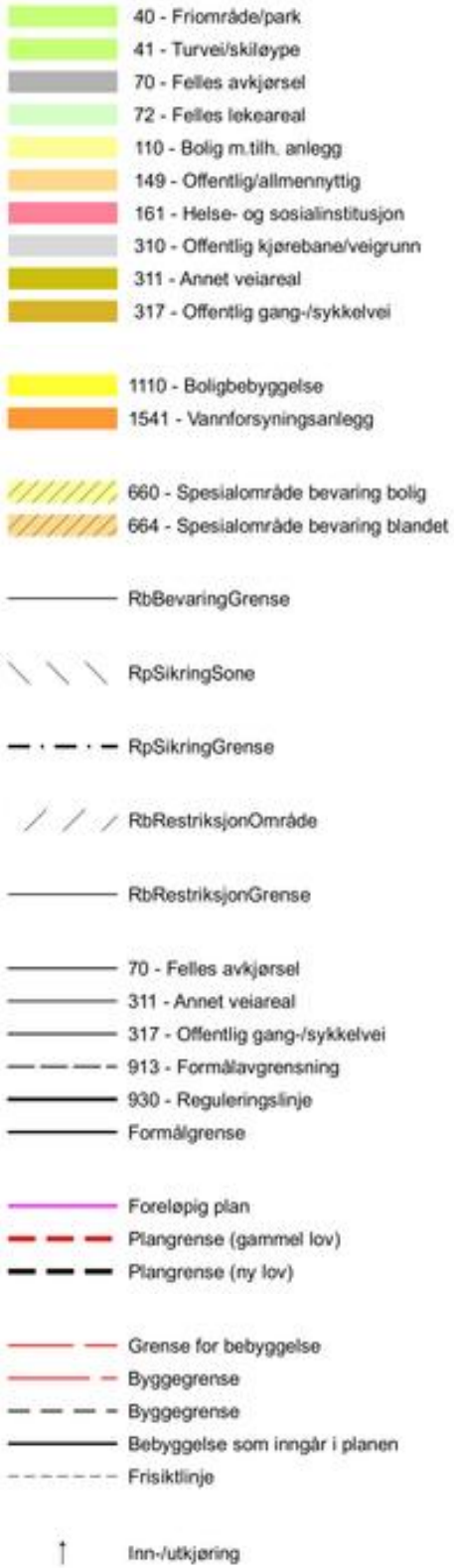
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

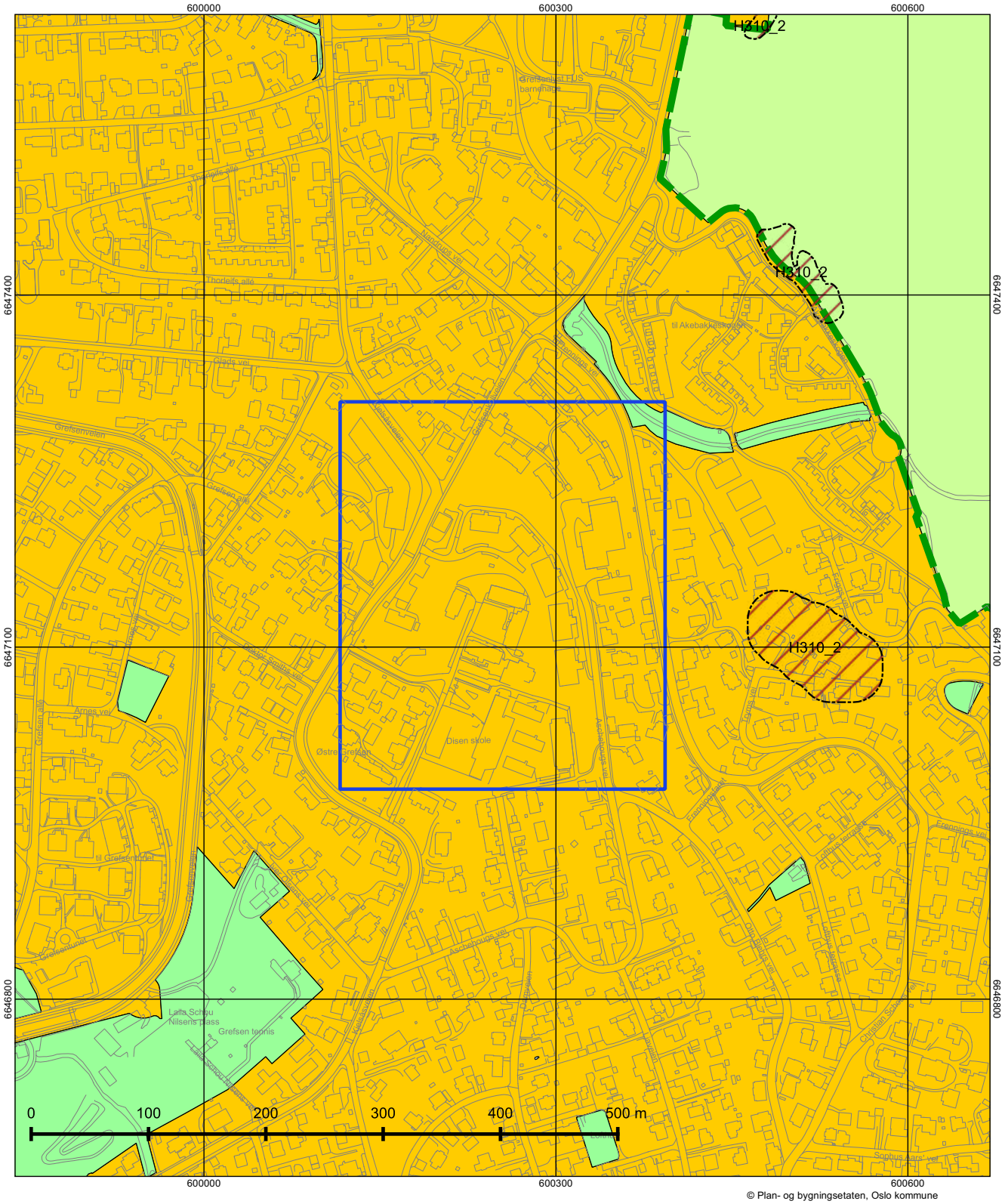
PlottID/Best.nr: 154295/ 86528304
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1428

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154295/86528304
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-421

Regulering av Kjelsåsveien (vei 330) mellom Lofthusveien og Gladsvei.

S-421 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1951
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V160963

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-1655

Reguleringsplan for forlengelse av Aschehaugs vei fra gnr. 75, bnr. 932, til gnr. 75, bnr. 3 og 1015 med omregulering av snuplass.

S-1655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.09.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001194
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-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 hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. 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

Oslo

S-3784

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Kjelsås- veien 51, del av gnr.75,bnr. 3,som reguleres til byggeområde for boliger og spesialområde bevaring (bolig,kontor,bevertning, allmenn./off.byg.-skole,barnehage,institusjon)

Vedtaksdato: 03.05.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606143
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 8618796

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELSÅSVEIEN 51 - GNR. 75 BNR. 3, ALTERNATIV 1

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. VIP99-129 og datert 06.09.1999.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde: - boliger (område B)
- spesialområde: - bevaring: - bolig, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, institusjon) (område Bo1 og Bo2)
  - bolig, allmennyttig formål / offentlig bygning (skole, barnehage)(område Bo3)
  - Frisiktsone ved vei
- fellesområder: - felles avkjørsel

§ 3. BYGGEOMRÅDE - BOLIGER (OMRÅDE B)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor grense for bebyggelse som vist på planen.
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 25%.(bebygd areal).
Bebyggelsens høyde skal ikke overskride de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Heishus og trappeadkomst til tak kan allikevel stikke inntil 2,5 m over gesims. Utformingen skal være en integrert del av arkitekturen forøvrig. Det tillates ikke ventilasjonsanlegg over tak. Bebyggelsen skal avtrappes i høyde mot bevaringsområde Bo2 og Bo3 ved at øverste etasje trekkes 3,0 m inn fra hovedfasaden. Bebyggelsen skal avtrappes i høyde mot Disen skole ved at gesimshøyden på nærmeste bygning reduseres til kote 185,0. Bebyggelsens hovedform over garasjeplan skal ha maksimal bredde 14,0 m. Utenfor hovedformen, men innenfor grense for bebyggelse, tillates balkonger og trapp/heisrom. Balkonger skal maksimalt ha dybde 3,0 m og bredde 4,0 m.
Bebyggelsen skal gis åpninger over garasjeplan for siktlinjer som vist på plankartet. I tillegg skal bebyggelsen oppdeles med to smett som hver har en minstebredde på 6,0m.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inklusiv trær som skal bevares, adkomstveier, parkering, lekeplasser samt annet fellesareal. Planen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før rammetillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Det skal avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal for hver boenhet med bruksareal (BRA) lik eller større enn 100 m^2 og 50 m^2 for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m^2. Areal brattere enn 1:3 samt nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Uteoppholdsareal utenfor grense for bebyggelse skal ikke privatiseres. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med en felles lekeplass på minimum 100 m^2 samt 4 stk. nærlekeplasser på minimum 20 m^2. Maksimal avstand fra leilighet til nærlekeplass skal være 50 m. Lekeplassene skal være opparbeidede før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området. For bebyggelse i område B skal kun normens plasser for gjester tillates på bakkeplan, annen parkering skal være i parkeringskjeller.
Adkomstene til boligene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (OMRÅDE Bo2)
Eksisterende bygninger skal bevares. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd, tilbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholder sitt opprinnelige preg eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 18%.

Eksisterende elementer i bygningsmiljøet som murer, terrasser, veier og stier tillates ikke revet med mindre det dokumenteres overfor Byantikvaren at disse ikke har verneverdi. Dersom bevaringsverdig bygning på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, kan det stilles krav om utforming med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning. Alle søknader som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal denne erstattes med ny vegetasjon av samme av samme type på samme sted.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inkl trær som skal bevares, adkomstveier, parkering,

lekeplasser samt annet fellesareal. Utomhusplan skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.

Det skal avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal for hver boenhet med BRA lik eller større enn 100 m^2 og 50 m^2 for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m^2. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med felles lekeplass på minimum 100 m^2. Denne skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området.

§ 5. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (OMRÅDE Bo1 OG OMRÅDE Bo3)

Eksisterende bygninger skal bevares. På bygningene tillates små ombygninger, påbygg og tilbygg som nye inngangspartier o.l. i forbindelse med moderniseringer og nytt bruk. Endringene tillates utført kun under forutsetning av at eksteriøret beholder sitt opprinnelige preg eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 33% for område Bo1 og %-BYA=34% for område Bo3.
Eksisterende elementer i bygningsmiljøet som murer, terrasser, veier og stier tillates ikke revet med mindre det dokumenteres overfor Byantikvaren at disse ikke har verneverdi. Dersom bevaringsverdig bygning på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, kan det stilles krav om utforming med tilnærmet samme plassering, volum og form som opprinnelig bygning. Alle søknader som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Ved skade eller elde av bevart vegetasjon skal denne erstattes med ny vegetasjon av samme type på samme sted.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon inklusiv trær som skal bevares, adkomstveier, parkering, lekeplasser samt annet fellesareal. Utomhusplan skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for bebyggelsen.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for område Bo3 innsendes plan for tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
Det skal avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal for hver boenhet med BRA lik eller større enn 100m^2 og 50 m^2 for hver boenhet med BRA mindre enn 100 m^2. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling medtas ikke i beregningen. Innenfor uteoppholdsarealet skal det avsettes plass for lek med felles lekeplass på minimum 100 m^2. Denne skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger.

Biloppstillingsplasser skal avsettes i henhold til den kommunale parkeringsnorm for den bruk som til enhver tid gjelder for området.

§ 6. FELLESOMRÅDER

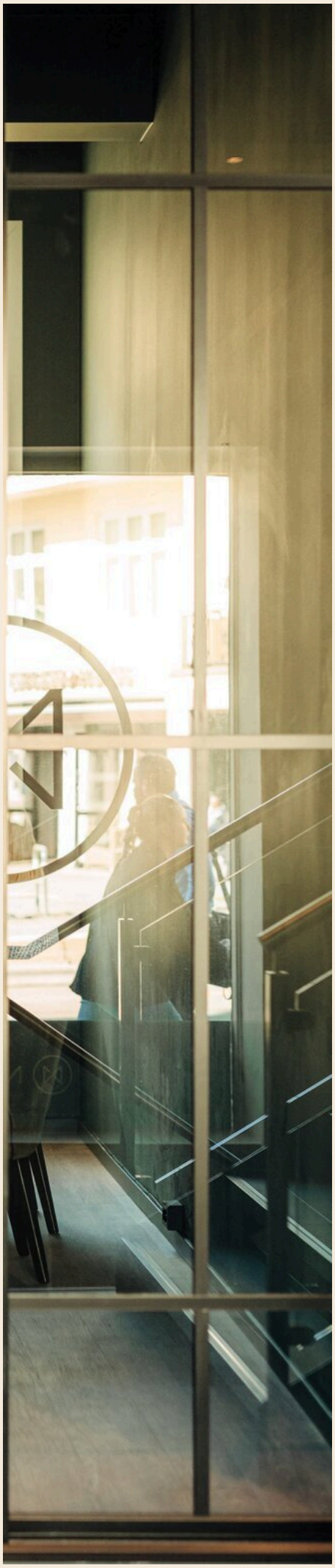
Felles avkjørsel 1 skal gi adkomst til områdene Bo1, Bo2 og B.
Felles avkjørsel 2 skal gi adkomst til område Bo2, Bo3 og gnr.75 bnr.251 Disen Skole. Uthuset, som har sørlig ende ute i felles avkjørsel 2, tillates bevart på stedet. Dersom uthuset som følge av brann e.l. erstattes med en kopi skal den delen av bygningen som ligger ute i felles avkjørsel utgå.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjelsåsveien 53C 0488 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 1428, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Aksel Solberg

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071