NORDVIK

Grefsenkollveien 12E

3 soverom | 115 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grefsenkollveien 12E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
150	Egenerklæringsskjema
156	Andre vedlegg
329	Kontaktinfo
332	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
335	Forbrukerinformasjon om budgivning
336	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og lys 4-roms | Mulighet for 4 sov | Solrik terrasse på 11m² med fantastisk utsikt | P-plass m/elbillading

Prisantydning	**9 800 000,-**
Omkostninger	**254 600,-**
Totalpris	**10 383 675,-**
Fellesgjeld	**329 075,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 868,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Silje M. Johansen og Jonas Andersen v/Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere Grefsenkollveien 12E!

Lekker 4-roms selveier med en attraktiv beliggenhet. Boligens hovedetasje holder en god standard med 1-stavs parkettgulv, moderne kjøkken og nymalte vegger i en vakker beige tone som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. God planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning med 3 soverom, stort bad og separat WC i 10. etg.

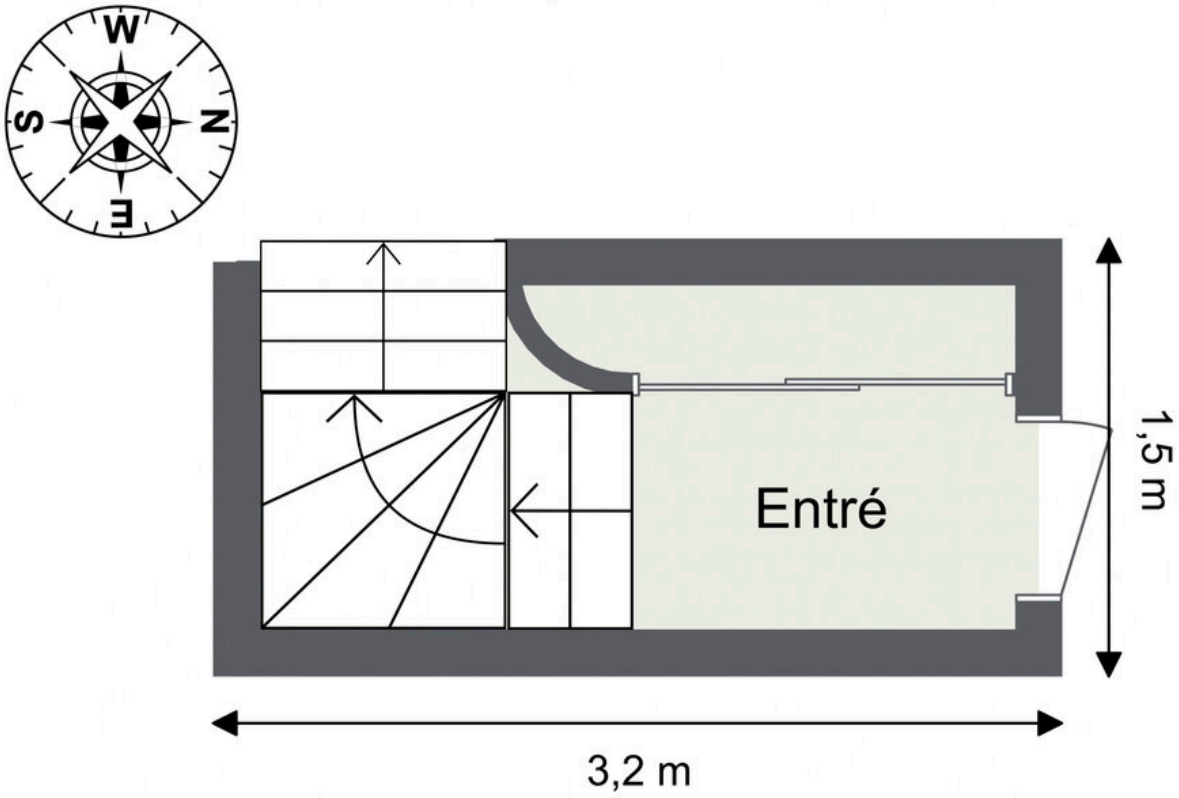
Leiligheten har en stor terrasse på 11m² med utsikt mot Oslofjorden og gode solforhold, samt en luftebalkong med utgang fra hovedsoverommet.

Kort fortalt:

- Fantastisk utsikt!
- Moderne kjøkken fra 2018
- Parkering under tak m/elbillading
- Rikelig med gjesteparkering
- A-konto strøm
- Opprinnelig 4 soverom
- Gode naboer
- Barnevennlig
- Heis

Grefsenkollveien 12E

Entré (gulvareal)

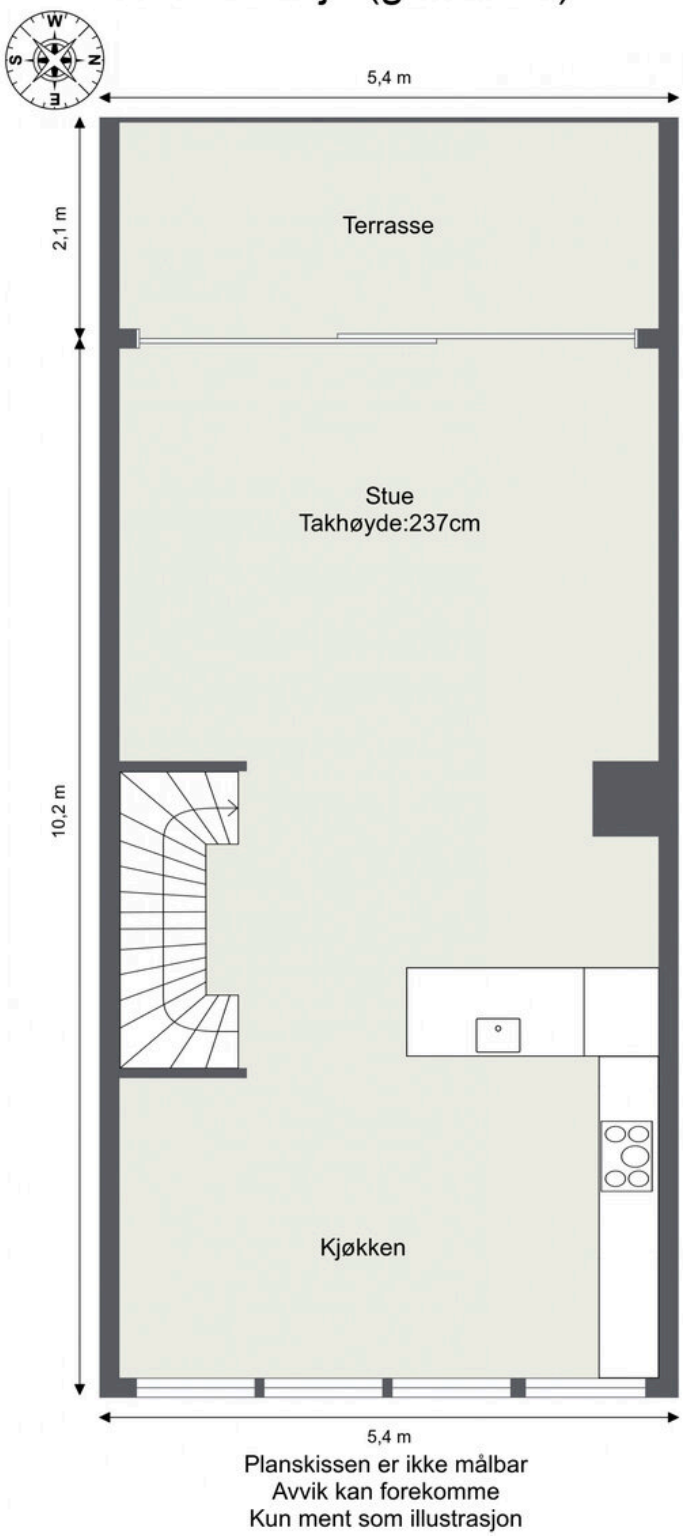


Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Planløsning

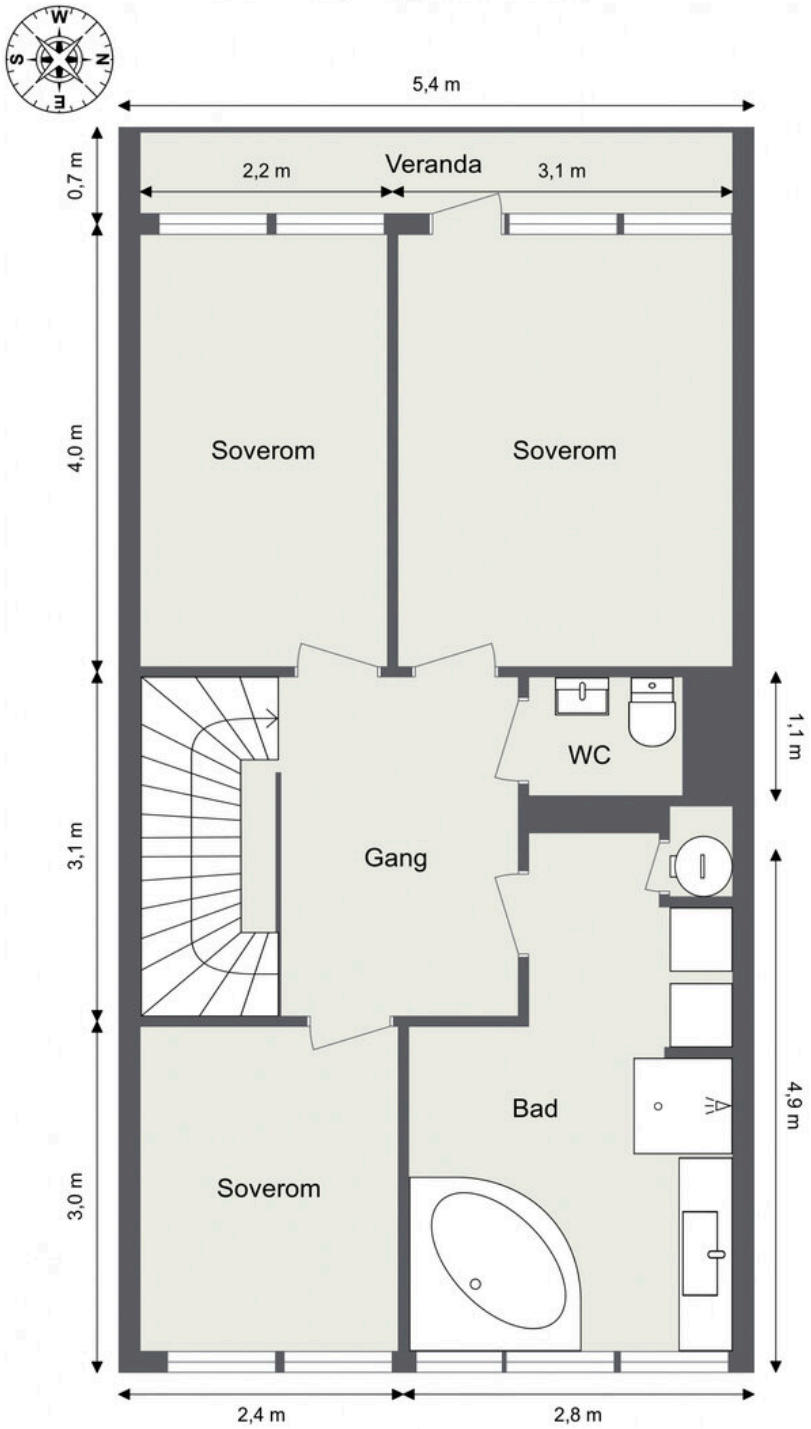
Underetasje
Total BRA: 2 kvm

Grefsenkollveien 12E
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Grefsenkollveien 12E
2. etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon








hand
soap





















God plass til å plassere ulikt utemøblement som sofa og et lite kaffebord. Blir solen for sterk så er det også innstallert en markise som kan senkes.





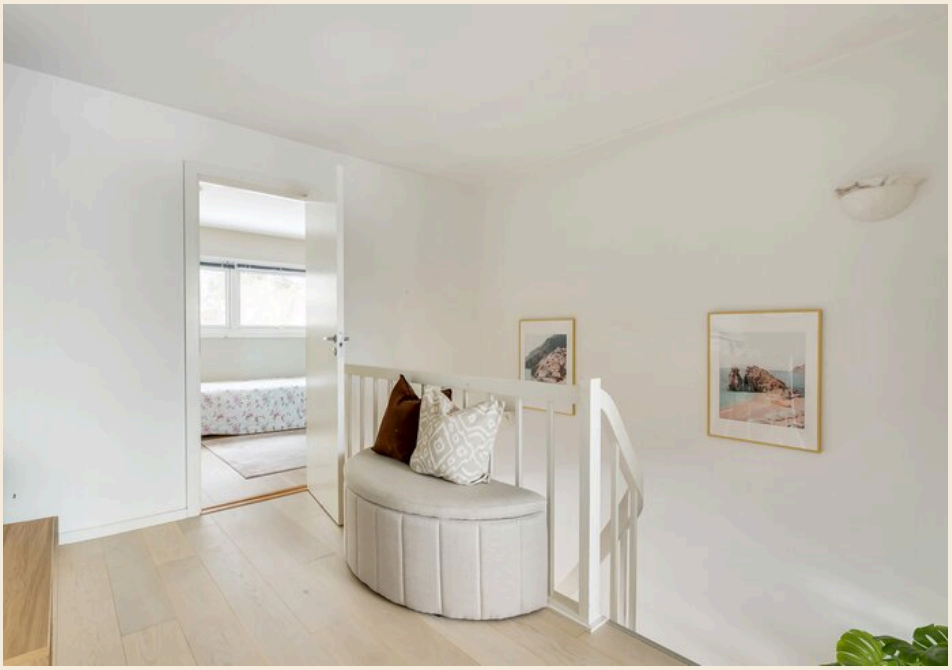
Romslig og åpen stue med god plass til ulik møblering og plass til tv med tilkobling til Kabel-tv som blir betalt igjennom felleskostnadene.

Felleskostnader på 8 868,- og inneholder blant annet a-konto strøm, renovasjon, felles lån, og internett.





I boligens tredje etasje finner du 3 soverom, bad og et toalettrom. En planløsning som er perfekt for barnefamilier med en hektisk hverdag.





Et eldre bad med flis på vegger og gulv, malt panel i taket med dimbare downlights. Badet er innredet med et dusjkabinett.

Nydelig utsikt ut over Grefsen.



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
34-0014/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO
Gnr 75, bnr 117, snr 102 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Knut Toset
Thea Marie Roterud Torberg

Kjøpesum og omkostninger
9 800 000,- (Prisantydning)
329 075,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 129 075,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
253 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
254 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
267 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 383 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 396 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Entré
Total BRA: 5 kvm.

9. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Hovedetasje
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

10. etasje:
BRA-i: 55 kvm. 2.etasje
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 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 byggets 8, 9 og 10. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, 1 bad og 3 soverom

Standard
Velkommen inn:
Enkel adkomst via heis fra garasje/parkeringsområde. I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko på en ryddig måte. Den praktiske skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og utstyr utenfor sesong, og bidrar til en ryddig og

funksjonell hverdag. Fra entréen tar trappen deg videre til hovedetasjen i boligen.

Stue/kjøkken:
Leiligheten har en gjennomgående og svært innbydende stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Veggene er malt i en vakker og lun beigetone som gir rommet et moderne og harmonisk uttrykk, samtidig som det gjør det enkelt å møblere i ulike stiler. Den åpne planløsningen skaper en sosial og hyggelig atmosfære hvor kjøkken og stue naturlig bindes sammen - perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Moderne og tidløs kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på ca. 11 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler, grill og hyggelige sosiale soner. I tillegg en helt nydelig utsikt over Oslo by, indre fjord og Helt til Holmenkollen!

Bad/vaskerom:
Lyst og romslig bad/vaskerom med god plass og praktiske løsninger for en effektiv hverdag. Rommet har plass til både vaskemaskin og tørketrommel, og er innredet med en romslig dusjnisje samt badekar som gir fleksible bruksmuligheter. Det plassbygde servantskapet med nedfelt servant gir rikelig med oppbevaringsplass, og speil med integrert belysning gir gode lysforhold.

Badet får TG3 av takstmann og bør påberegnes renovering. Tilsvarende boliger har etablert et fjerde soverom ved å gjøre badet mindre.

Soverom 1:
Et lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og eventuelt en liten skrivepult eller annen møblering. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære.

Soverom 2:
Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap samt øvrige oppbevaringsløsninger. Fra rommet er det direkte utgang til en hyggelig luftebalkong på ca. 4 m² - perfekt for en rolig start på dagen eller en liten pause i frisk luft.

Soverom 3:
Et hyggelig og fleksibelt rom som egner seg svært godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng og garderobeskap, og vinduet gir et fint utsyn mot Grefsenkollen som skaper en ekstra hyggelig romfølelse.

Fra selgers intervju: Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Veldig fint for barn med store ganger som de leker i og har mange venner i blokka. Godt naboskap. Nærhet til marka og byen. Nydelig utsikt og solnedgang. Treningsrom, tennisbane og levering i sokkelesten til barnehagen.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja |
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: Med lader til elbil

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?
- Maling av vegger 2026
- Nytt kjøkken og hvitevarer 2018
- 1-stavsparkettgulv 2018
- Ny balkongdør 2015
- Nye vinduer i 2010

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært: Arbeid som er utført: Malt vegger i 2026

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja Beskriv: Har sett et par sølvkre på badet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, Oppgi type rapport og årstall: 2026 ifbm salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026 av talskstmann ifbm salg

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?
Ja Beskriv: Har vært forslag om å selge eiendom bak blokka til utbyggere. Men har blitt nedstemt.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja Beskriv: Sameiet er i en tvistesak angående

uenigheter om betaling for utført betongrehabilitering.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja Beskriv: Det er en liten sprekk i luftebalkong i 10.etg. Dette skal utbedres av sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

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

Leilighet i leilighetskompleks med fin solrik beliggenhet. Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i Betong/stål. Fasader av betong og plater. Leiligheten holder normal standard med bl.a. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Stort bad med badekar og dusjkabinett. Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2/3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2 Etg > Bad/vaskerom > Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad med flis på gulv og flis på vegg, Panel i tak. Badet har eldre hovedsluk og hjelpesluk i stål. Innredet med dusjkabinett, innebygget badekar, servant i plassbygget innredning opplegg for vaskemaskin og skap med varmtvannsbereder. Det er ventilasjon til felles mekanisk avtrekk. Gulvet har kun 9mm fall fra topp flis ved dør.

- Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Konsekvens/tiltak
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer - 2
Vinduene er fra 2010 og 2015 og har fått TG1 bortsett fra 1 vindu som har fått TG2 pga av misfarging.
- Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er misfarging på vinduer på hovedsoverom.

- Konsekvens/tiltak
Tiltak: Misfargede vinduer bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Utvendig > Dører
EI30 branndør med 40db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 2 lags glass og skyvebalkongdør i tre med 2-lags glass.
- Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er mindre sår på ytterdør og skyvebalkongdør

- Konsekvens/tiltak
Tiltak: Det bør utbedres mindre sår på ytterdør og skyvebalkongdør for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid, samt for å unngå fuktinntrengning og varmetap.

Innvendig > Overflater - mindre avvik
Det er avvik: Det er avvik på noen flater
- Vurdering av avvik:
Det er avvik: Stedvis noe merker og sår på overflater utover normal bruksslitasje.

- Konsekvens/tiltak
Tiltak: Overflatene bør utbedres ved å reparere merker og sår for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
etasjeskiller i betong. Registrerte høydeforskjeller på gulv antas å ha opphav i ujevn støp. Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på ett soverom. Standarden tillater lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm. Målinger er begrenset av at rommene er møblert
- Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver observert opp mot

17mm høydeforskjell på gulv i kjøkkendel.

- Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Mindre skjevheter i gulvet vil normalt ha liten praktisk betydning. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring. Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har betongtrapp mellom entre og hovedetasje. Det er malt tretrapp mellom hovedetasje og 2.etg.
- Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er noe sår og merker på rekkverk

- Konsekvens/tiltak
Tiltak: Det bør utbedres sår og merker på rekkverket for å opprettholde sikkerheten og forhindre ytterligere slitasje. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for skader og redusert levetid på rekkverket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
- Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast og metall.
- Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger for bad og toalett.

- Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i skap på bad. Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt
- Vurdering av avvik:
Det er avvik: Varmtvannstanken er 20 år gammel, noe som tilsier at den har brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid.

- Konsekvens/tiltak
Tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risikoen for lekkasje eller driftsproblemer, eldre tanker har økt sannsynlighet for
plutselige skader som kan medføre vannskader på boligen.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avvik på overflater
Kjøkkenet er fra 2018 og har i sin helhet fått TG1, men det er noe avvik på fronter og benkeplate som har fått TG2

Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er noe sår og hakk på kjøkkenfronter og benkeplate. Front under vask har sår og svelleskade.

Konsekvens/tiltak
Tiltak: Det anbefales å utbedre sår og svelleskader på overflater og fronter, spesielt under vask, for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i innredningen.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er avtrekk til felles anlegg i bygget på vegg ca 3m fra kokesonen, avtrekket kan ikke forseres.

- Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Om ikke direkte avkast tillates kan det anbefales å etablere kanal på vegg med avkast nærmere ventil med mekanisk avtrekk.

Spesialrom > 2 Etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
WC rom med WC og håndvask på vegg. Flis på gulv og vegg. Mekanisk avtrekk på vegg.
- Vurdering av avvik:
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Overflate på rør under vask sprekker opp. Det er noe sår/merker på vegg. Toalettsete er løst

- Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.
Overflateskader på rør under vask bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje. Sår og

merker på vegg bør utbedres for å opprettholde overflatens kvalitet og hindre ytterligere skader. Toalettsete bør festes for å sikre trygg og funksjonell bruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong og luftebalkong i stål og betongkonstruksjon, begge vendt mot sydvest. Balkong med dekke av terrassebord og luftebalkong med betongdekke

Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at luftebalkong har en mindre sprekk som skal utbedres av sameiet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, tørketrommel og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget:
- Taklamper på soverom.

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, men styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner?
- Varmekabler på bad.

Det er andre naboer som har fått installert pipeløp og peis, det er også mulighet her med tanke på at boligen ligger øverst i bygget.

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

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 1285 kWh (2025). Strømkostnad for 2025: kr 15.326,- (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 868,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader: 6 201,-
-A-konto strøm: 1 693,-
- kabel tv: 399,-
- vedlikeholdsfond: 444,62,-
- Markiser: 130,-

Felleskostnader inkluderer videre: internett, avdrag og renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmester, bygningsforsikring, vedlikeholdsfond m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter blir betalt igjennom felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 2 033,- 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 2 177 222,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 708 887,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grefsen Terrassehus, orgnr. 971493658

Om sameiet
Sameiet består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbolig. Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493658, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grefsenkollveien 12. Gårds- og bruksnummer: 75/117. Eiendommen er på 37 086 m2. Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m2.

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

Sameiets beboere har tilgang til en rekke fasiliteter (utdrag fra sameiets hjemmeside):
- Trimrom: Trimavdelingen består av en gymsal, et apparatrom og et rom med to tredemøller. Det er lokalisert i 2. etasje over inngangspartiet mellom B og C. Adgang er kun for beboere som har betalt treningsavgift. Av praktiske årsaker vil det kun være mulig å kjøpe helårs- ellers halvårsadgang. Trimavdelingen inneholder tredemøller, spinningsykkel, elektroniske ergometersykler, romaskin, benkpress med med olympiastang og vektskiver, manualer, allsidig trekkapparat, kettlebell-rack, powertower, ryggtrener, Redcord Mini-slynger samt treningsmatter for bruk i sal.

- Sameiestua: Lokalet har plass til maks 40 personer og egner seg til f.eks. møter, kurs, selskaper o.l. Lokalene har stort kinolerret for presentasjoner og/eller visning av film. Projektor kan leies fra styrekontoret. Sameiestua benyttes også til styremøter for sameiet og generalforsamlingen.

- Gjesteleilighet: Sameiet har en 2-roms leilighet som beboere kan leie. Leiligheten er på 40 kvm og har sengeplass til fire personer. Den har et enkelt kjøkken, TV og bredbånd. Leiligheten kan reserveres maksimalt 6 mnd. før ønsket leietidspunkt og kan leies for max. 5 døgn om gangen.

- Skøytebane: Hver vinter, når temperaturen tillater det, gjøres sameiets nesten 1000 kvm store ballplass om til skøytebane.

- Smørerom: Det er innredet et rom for smøring av ski i sameiet. Rommet er utstyrt med smørebenk og smørejern.

- Bryggeri: En gruppe beboere har gått sammen og startet bryggeklubb og mikrobryggeri for brygging av øl i sameiet. Bryggeklubben disponerer et eget lokale som er utstyrt med det meste av nødvendig utstyr for fremstilling av hjemmebrygget øl.

- Tennisbaner: Sameiet har to avlåste tennisbaner bak blokkene. Beboere i SGT (også utflyttede) og nabosameiene kan få adgang.

- Sykkelservice: Sameiet innehar en servicestasjon for sykkel av typen Bikefix Deluxe. Stasjonen har serviceoppheng for sykkel og leveres med 9 av de vanligste verktøyene for syklister i tillegg til en kraftig sykkelpumpe med trykkmåler. Her kan man henge opp sykkelen for vask og service.

- Lekeplasser: Når det tas hensyn til beplantningene, står hele uteanlegget til barnas disposisjon.

- Vaskeri: Vaskerom med vaskemaskiner, tørketromler og ruller finnes i 1. etasje ved inngangene til B/C og C/D.

- Sykkelboder: Sykler må parkeres i sykkelbodene (i underetasjen til hver blokk), i sykkelstativene eller i egen garasje.

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

Tillatt med gass og elektrisk grill.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Årsmøtet i 2024 vedtok å innføre ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld som beskrevet i saksfremlegget og tilhørende vedlegg. Styret sørger for å foreta de nødvendige vedtektsendringer, samt å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen tiltredes først når oppgjør for sameiets vedlikeholdsarbeider er slutført, og eventuell ytterligere økning i fellesgjeld/lån ikke er forventet.

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

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

Svar fra styret angående spørsmål:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
Vi oppgraderer brannsikkerheten ved å installere nye branndører. Pris ca. 1,2 mill. Utover det har vi en tvist gående med entreprenør, som ser ut til å havne i rettsapparatet. Det kan jo muligens defineres som et «prosjekt».

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Nei

Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere?
Ja.

Hvordan disponeres parkeringsplasser i sameiet?
Det følger normalt en fast p-plass med hver leilighet. I tillegg har vi ca. 90 gjesteparkeringer. Parkering håndheves av parkeringsselskapet Unipark.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 329 075,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244493
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 72 616 762
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 296 879,48
Kapitalkostnader: 2 027,65

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208446517
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 6 857 119,00
Innfrielsesdato: 30.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 19 100,62
Kapitalkostnader: 129,37

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -3 379 847. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 2 073 000.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Vårdugnad og innedugnad. Eventuelt dugnad på tennisbanen for å kunne benytte seg av den.

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

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

Sameiets forsikring
IF SKADEFORSIKRING NUF (74564)
Polisenr. SP4828319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 100 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grefsenkollveien 12E har en fantastisk beliggenhet i et av Oslos mest etterspurte boligområder, preget av ro, luftige omgivelser og en unik nærhet til marka. Grefsenplatået har over tid befestet sin posisjon som en av byens mest solide boligdestinasjoner, hvor kombinasjonen av stabil verdiutvikling og høy livskvalitet tiltrekker seg en kjøpergruppe som søker det beste av både natur og urbanitet. Her bor man høyt og fritt med fantastiske solforhold, samtidig som man beholder den umiddelbare nærheten til sentrum og alt hovedstaden har å by på. Nærområdet fungerer som en forlengelse av boligen, med Grefsenkollen som et naturlig midtpunkt for rekreasjon gjennom hele året. Selger har særlig trukket frem Trollvann og Linderudkollen som sine favoritter, destinasjoner som byr på alt fra preparerte langrennsløyper og alpinbakker om vinteren til idylliske badeplasser og utstrakte stisystemer om sommeren. For den aktive beboer er det få områder i Oslo som kan måle seg med denne tilgangen til Nordmarka, som gir rom for både morgenøkter i løypene og rolige søndagsturer med spektakulær utsikt over Oslofjorden.

Det sosiale og praktiske livet på Grefsen er preget av bekvemmelighet. En kort sykkeltur eller kjøretur bringer deg til Storo og Nydalen, som i dag fremstår som et av byens mest komplette knutepunkter. Med Oslos største kjøpesenter, Odeon Kino, og et stadig voksende utvalg av gourmetrestauranter og kaféer, ligger alle fasiliteter til rette for en enkel hverdag. Området er dessuten kjent for sitt svært gode utvalg av dagligvarebutikker og lokale servicetilbud som betjener lokalbefolkningen på en utmerket måte. For barnefamilier og de som planlegger for fremtiden, fremstår Grefsen som et særdeles trygt valg. Området sogner til anerkjente skoler og har et rikt utvalg av barnehager, noe som underbygger den familievennlige profilen bydelen er så kjent for. Den demografiske stabiliteten i Bydel Nordre Aker bidrar til et forutsigbart og trygt naboskap, hvor boligen ligger skjermet fra bystøy, men likevel med en logistikk som imponerer.

Kollektivtilbudet i området er eksepsjonelt godt utbygd, med hyppige forbindelser via både buss, trikk og tog. Den strategiske plasseringen gjør at man kan nyte stillheten på toppen av Grefsen uten at det går på bekostning av effektiviteten i hverdagen; reisen til Oslo sentrum er gjort på kort tid, enten man velger den døgnåpne 31-bussen eller toget fra Grefsen stasjon. Grefsenkollveien 12E representerer dermed en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom i et område som harmonerer naturens ro med storbyens puls på en måte som må oppleves.

Fra selger intervju:
Beskriv naboene dine og nabolaget ditt: Veldig hyggelige naboer som vi har blitt godt kjent med. Mange barn i oppgangen som barna våre leker med.
Fortell litt om nærmiljøet generelt: Flere barnehager i umiddelbar nærhet. Muligheter for fritidsaktiviteter som turer, tennis og fotball. Mange kollektivmuligheter og lett å komme seg til byen.

Offentlig kommunikasjon
Grefsenseteren bussholdeplass:
- 56
- 56B

Grefsenkollveien bussholdeplass:
- 25

Grefsenplatået bussholdeplass:
- 11N
- 12N

Glads vei trikkeholdeplass:
- 12
- 15

Skoler og barnehager
Skoler og barnehager i nærområdet:

Disen skole (1-7 kl.)
Kjelsås skole (1-7 kl.)
Grefsen skole (1-7 kl.)

Morellbakken skole (8-10 kl.)
Engebråten skole (8-10 kl.)

Grefsen Terrasse naturbarnehage
Grefsenlyst 14 Fus barnehage
Grefsenlyst FUS barnehage

Det er egen barnehage i sameiet hvor beboerne har fortrinnsrett.

Eiendommen sogner til Grefsen barneskole og Engebråten ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra 1982 for eiendommen. Det betyr at det foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det finnes avvik i dagens bruk av boligen i forhold til originale byggetegninger, dette gjelder vegg i stue som er tatt ned og soverom 4 som er innlemmet i bad.

Ferdigattest: Grefsenkollveien 12E - Transformatorkiosk datert: 14.02.73
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 A-E - Boligblokker datert: 1.12.82
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 E - 1. og 2. etasje - Bruksendring fra hotell til aldershjem med dagsenter datert: 28.03.83
Ferdigattest: Grefenskollveien 12 A-E - Ventilasjonsanlegg Datert: 26.09.84
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 A-E - Konstruksjonsendring - Nye døra°pninger til søppelrom datert: 17.09.08
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 E - Montering av ildsted med sta°lskorstein gjennom tak datert: 01.11.12
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 E - Fasadeendring, bytte av vinduer datert: 22.08.22
Ferdigattest: Grefsenkollveien 12 E - Fasadeendring og etablering av innvendig brannskille datert: 18.06.24

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 etter s-1656. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/75/117/102:
06.05.1910 - Dokumentnr: 108 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.11.1973 - Dokumentnr: 21423 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

02.02.2026 - Dokumentnr: 122673 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.11.1968 - Dokumentnr: 990179 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 75 bnr. 508 og 530.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1973 - Dokumentnr: 3477 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/413

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 413 SEKSJONER
EIENDOMMEN SEKSJONERT FØR SEKSJONERINGSLOVEN
SEKSJONSBEGJÆRINGEN HAR IKKE OPPGITT NØYAKTIG SAMEIEBRØK
SEKSJONENE HAR IDEELLE ANDELER AV FELLESAREAL

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

16.03.1973 - Dokumentnr: 923027 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 75 bnr. 1057.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1996 - Dokumentnr: 19719 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Pågående saker i området:

Nordhagaveien 5 - påbygg med takterrasse, utskifting av vinduer og dører, bruksendring av underetasje til hoveddel
Saksnummer 2025/17977 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202303047
Status Under behandling

Nordhagaveien 3 B, C og D - varsel om utrast steinmur i grenseskillet mellom to eiendommer
Saksnummer 2025/05139 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554714
Status Under behandling

Kjelsåsveien 79 D - fasadeendringer og kjellertrapp
Saksnummer 2025/07290 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556953
Status Under behandling

Kjelsåsveien 69 D - påbygg og fasadeendring
Saksnummer 2025/12097 - Byggesak
Mottatt sak 10.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554591
Status Under behandling

Grefsenkollveien 8 - riving og oppføring av tomannsbolig'
Saksnummer 2025/17438 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202306047

Status Under behandling

Lyngåsveien 4 C - påbygg, bruksendring og fasadeendring
Saksnummer 2025/10466 - Byggesak
Mottatt sak 22.09.2025
Status Under behandling

Arilds vei 4 A - fasadeendring og oppføring av dobbeltgarasje
Saksnummer 2025/07140 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202102616
Status Under behandling

Nordhagaveien 29 A - oppføring av enebolig og riving av tomannsbolig og garasje - Hus 1
Saksnummer 2025/08668 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305693
Status Under behandling

Nordhagaveien 29 B - oppføring av enebolig - Hus 2
Saksnummer 2025/08584 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202309561
Status Under behandling

Nordhagaveien 29 C - oppføring av enebolig - Hus 3
Saksnummer 2025/08583 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202309570
Status Under behandling

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 903,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning: gratis) kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Selger faktureres kun for to visninger) 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. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 100,-

Samlet skal selger betale kr. 159 178,- 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 20. februar 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler
Jonas Arvid Josef Andersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98653372

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Grefsenkollveien 12E

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 4.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 5.8 km

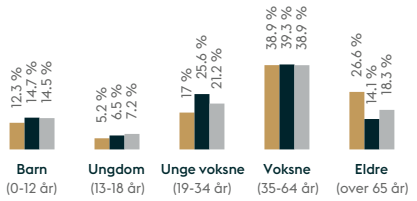
Offentlig transport

Brannvaktveien Linje 11N, 12N, 25	6 min 0.5 km
Grefsenplatået Linje 11, 12	9 min 0.8 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.7 km
Storo Linje 4, 5	8 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 7.4 km

Barnehager

Grefsen Terrasse naturbarnehag... 60 barn	4 min 0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (... 40 barn	5 min 0.4 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4... 49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Trikk

Sport

Grefsen terrassehus - Ballbing...	3 min
Myrerfeltet	8 min
EVO Årvoll	23 min
Stadion Fysio/Treningssenter	22 min

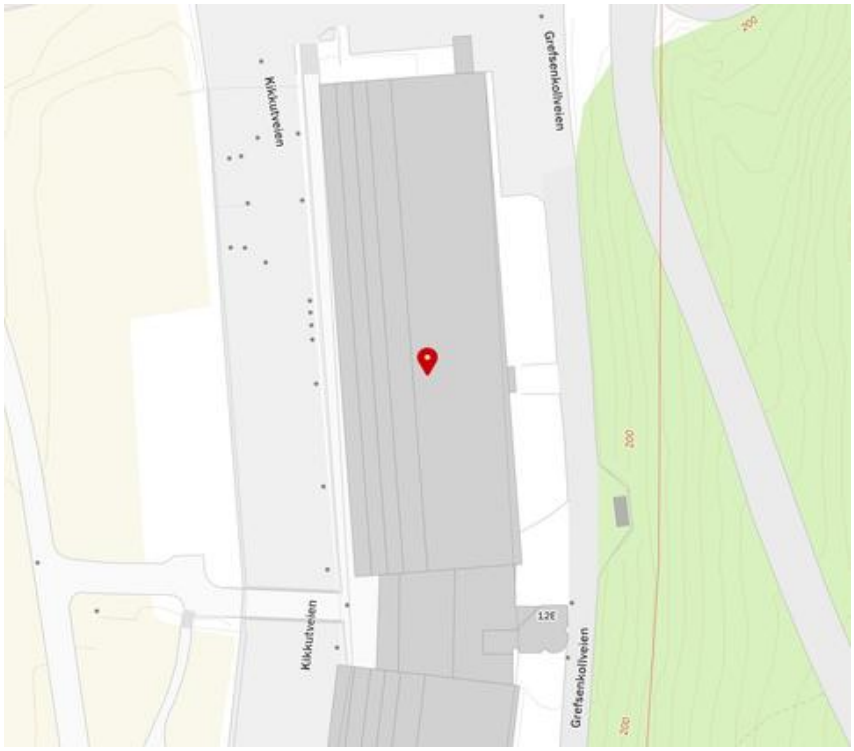
«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 23:59 og lukker 10. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5487

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Praktisk informasjon om avvikling av møtet

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

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

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

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

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

• Avstemningen avsluttes 10. juni kl. 14.00.

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Leif Peter Hofseth og Mia Huidtfeldt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Tas til orientering

Sak 5
Økt brannsikkerhet i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innledende bemerkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapportens funn

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

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

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

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

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

Avvik 3: For lange rømningsveier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. SGT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

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

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

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

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

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

Budsjettet 2025:

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

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

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes

Vedlegg

2. SGT Årsregnskap 2024.pdf

3. SGT_Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

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

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

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

Sak 10

Endring i stillingsprosent for administrativ leder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Fordeler:

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

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

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

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

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

Finansiering:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Gjesteleilighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Dagens parkeringsordning videreføres

Sak 13

Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret jobber videre med saken.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Sak 15

Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Forslag fremmet av:
Arve Christensen - seksjon 71

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Forslag fremmet av:
Ian Gustad - seksjon 76

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

Forslag fremmet av:

Kari Anne Sølvernes - seksjon 203 og Camilla Franck - seksjon 119

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Beboerforslag - Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Kjell Kalgraf - seksjon 215

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

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

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

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

Styrets innstilling

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

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

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

Kalgraf har styrets fulle støtte.

Forslag til vedtak

Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Sak 19

Beboerforslag - Parkering

Forslag fremmet av:
Roy Engebretsen - seksjon 233

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak
Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

Sak 21
Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 22

Valg av ny valgkomité

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

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

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

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

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

Roller og kandidater

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

- Kjell Ove Kvalheim

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

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

  Hun er utdannet arkitekt.

Sak 23

Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

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

1. Årets valg

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

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

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

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

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

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

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

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

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

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

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Roller og kandidater

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

- Arnt Egil Andreassen

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

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

- Ian Gustad

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

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

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

- Mika Bendiksby

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

- Veronica Edland

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

Styrets årsrapport

Årsberetning Sameiet Grefsen Terrassehus 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arrangementer.

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



Grefsenkollveien 12

Branntеknisk tilstandsvurdering

Vedlegg 1

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS

Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS

Grefsenkollveien 12: Brannteknisk tilstandsvurdering

Oppdragsgiver: Sameiet Grefsen Terrassehus
Prosjektnr: 202506

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

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

Brannkonsept for bygget, kort oppsummert:

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

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

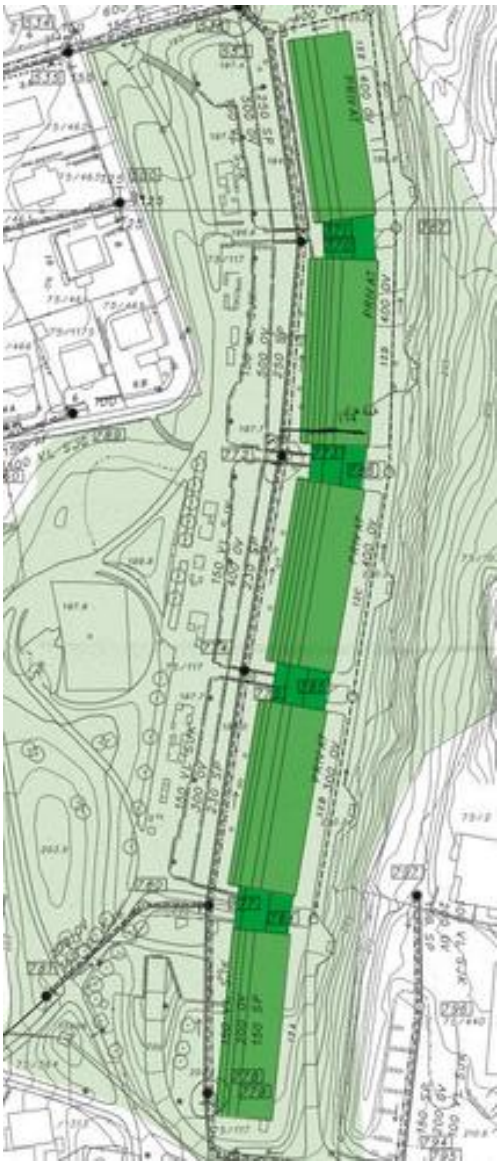
Figur 1: Bildet viser oversikt over Grefsen terrassehus med byggene A, B, C, D og E, og hvordan de er koblet sammen. 5
Figur 2: Byggenes beliggenhet i terreng. 7
Figur 3: Brannport i korridor 18
Figur 4: Luke i vegg mellom balkonger på plan 10. 19
Figur 5: Eksempel på dør med brannmotstand EI 120, og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

1 Problemstilling

1.1 Kort om oppdraget

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

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



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

1.2 Kort om bygget

TABELL 1: OPPLYSNINGER OM BYGGET.

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

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

1.3 Krav stilt i Forebyggendeforskriften

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

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

Kapittel 2:

§ 4 Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

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

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

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

§ 8 Oppgradering av byggverk

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

Veiledende tekst til §8:

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

Kapittel 3:

§ 11 Brannsikker bruk av byggverk

Den som har rett til å bruke et byggverk skal:

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

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

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

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

1.4 Valg av referanseregelverk

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

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

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

2 Tilstandsgrader

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

TABELL 2: TILSTANDSGRADER

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

3 Tilstandsregistrering

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

TABELL 3: TILSTANDSREGISTRERING

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

Vedlegg 1 39 av 76 01GT_Brannteknisk_tilstandsvurdering_2025.pdf

Idnr	Krav	Tilstand/kommentar	Tilstands-grad
6	**3:52 Tak og taktekking** Krav til taktekking: Ta	Ikke kontrollert.	IU
7	**3:53 Nedforet himling** Nedforet himling som er del av brannbegrensende bygningsdel skal også ha brannmotstand.	Ingen funn.	0
8	**3:61 Oppdeling med brannvegg** Krav til brannvegg bestemmes av byggets bruk, og er angitt i kap 31-39. Se punkt med Idnr 18.	Byggverket er inndelt i 5 bygningsdeler, som er skilt fra hverandre med brannvegg. Hver bygning regnes som én seksjon. Grunnflate (dvs 1. etasje uten medregnet fellesareal ved trapperom) pr bygg er ca 1090 m^2.	0
9	**3:62 Utførelse av branndekke og brannvegg** Brannvegger skal fra fundament bæres av bygningsdel i minst samme klasse. • Brannveggen skal tilfredsstille A 120. • Port i brannvegg skal ha minst halve veggens klasse og lukkes automatisk ved brann. • Der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under tak. • Brennbart materiale skal ikke føres fordi eller gjennom brannvegg. • Gjennomføring av rør og kanaler skal utføres slik at brannveggens klasse er opprettholdt.	OK Det er installert port A 60 i brannveggene. Portene lukkes automatisk ved lokal deteksjon. OK. Tak er utført i betong. Forholdene er OK. Det er ikke observert brennbart materiale som er ført forbi brannveggene. Det er ikke observert gjennomføringer i brannvegger.	0 0 0 0 0
10	**3:63 Branncelleinndeling** Branncellebegrensende vegger skal tilfredsstille A 60. Dører skal ha minst halve veggens klasse, A/B 30.	OK OK	0 0

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

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

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

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

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

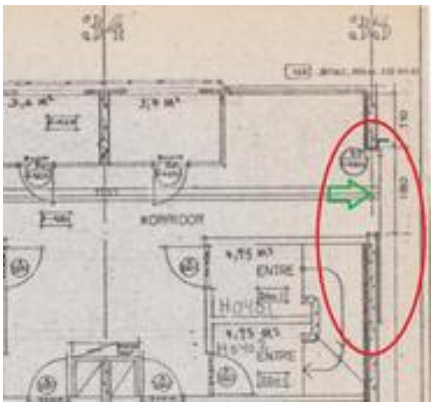
4 Handlingsplan

4.1 Avvik

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

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

TABELL 4: AVVIK SAMLET

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

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

4.2 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 12.

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

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

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



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

4.3 Vurdering og forslag til tiltak for avvik Idnr 18

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

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

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

Det er i prinsippet fire ulike varianter av leiligheter:

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

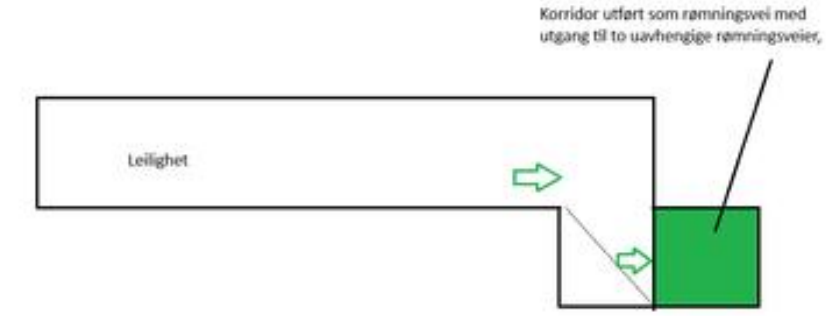
Når man har utgang til korridor, har man tilgang til to uavhengige trapperom, og kravene til at man skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier er ivaretatt.

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



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

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

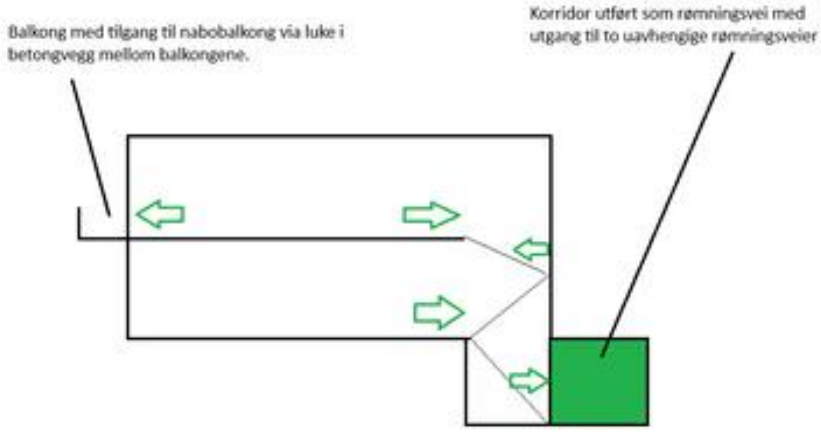


FIGUR 7: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHET MED UTGANG TIL KORRIDOR I PLANET UNDER.



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

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



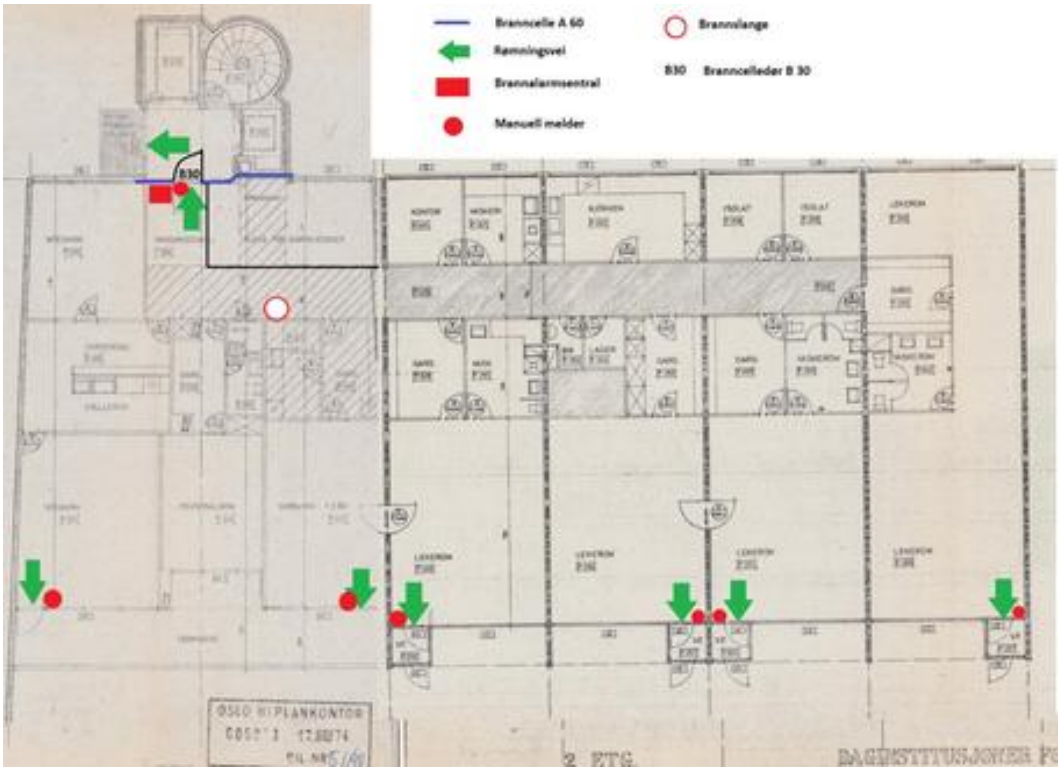
FIGUR 9: PRINSIPPSKISSE AV LEILIGHETER MED UTGANG TIL KORRIDOR OG RØMNING VIA NABOBALKONG.

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

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

5 Branntegninger (skisser på plantegninger)

5.1 Barnehage



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

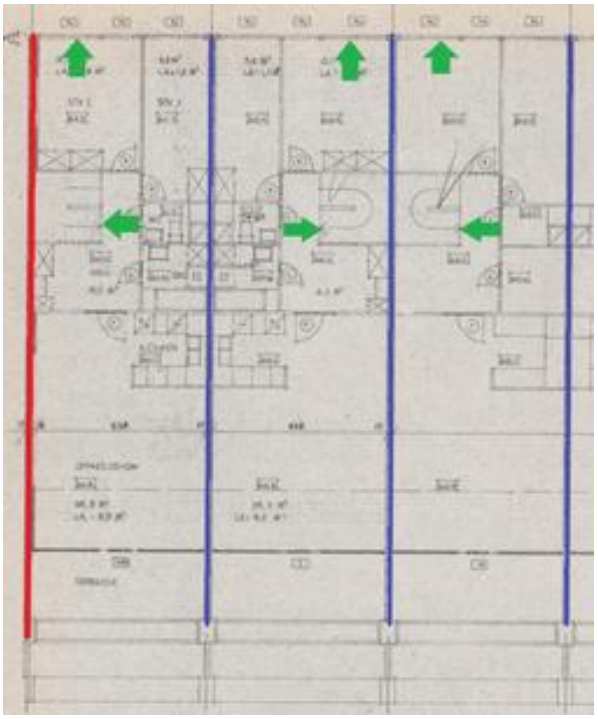
5.2 Boliger plan 1-10

Brannskissene under viser følgende planløsning:

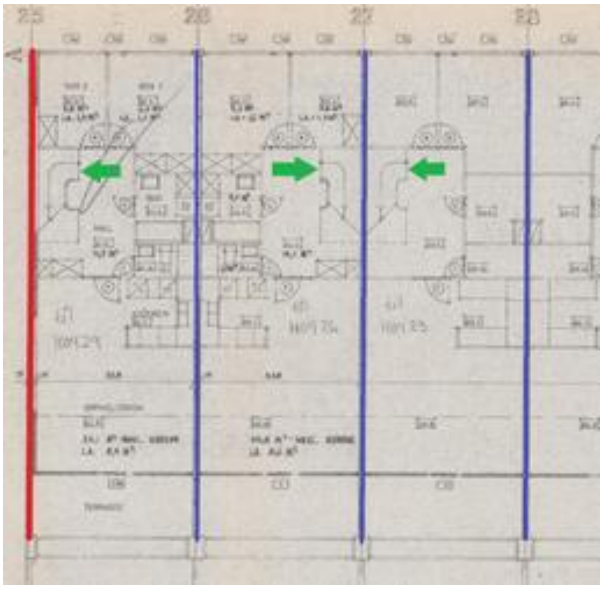
- I 1. etasje er det inngang til to leiligheter pr akse: Én leilighet på ett plan med inngang i 1. etasje, og én leilighet på ett plan i byggets 2. etasje, med tilgang via interntrapp fra 1. etasje.
- I 2. etasje finner vi leilighetene på ett plan, som har inngang via interntrapp fra byggets 1. etasje.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



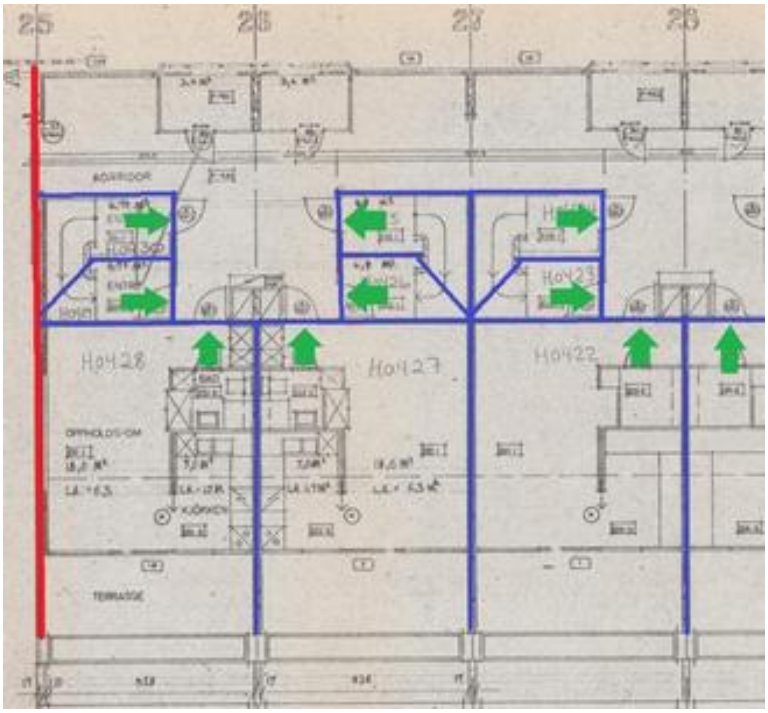
FIGUR 11: TYPISK PLAN 1. DE LEILIGHETENE SOM KUN INNEHOLDER ETT PLAN, HAR TILFREDSSTILLENDE RØMNINGSMULIGHET VIA KORRIDOR. LEILIGHET I PLAN 2 HAR INNGANG PÅ PLAN 1.



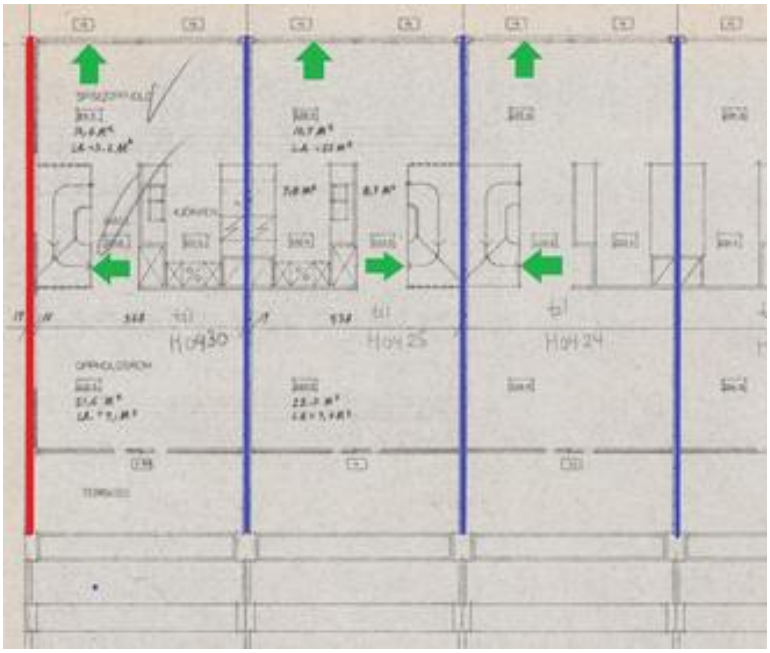
FIGUR 12: LEILIGHET PÅ PLAN 2 HAR INTERNTRAPP NED TIL PLAN 1, MED TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.



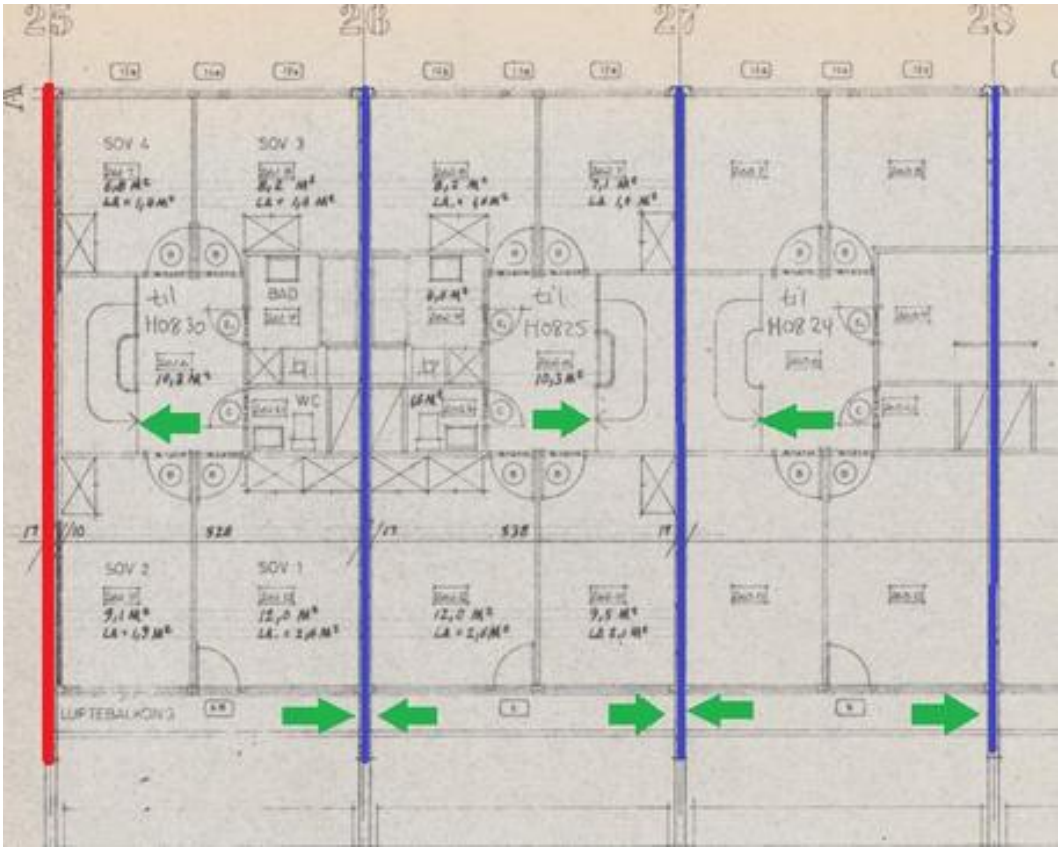
FIGUR 13: LEILIGHETER PÅ PLAN 3 (OG 7) HAR INNGANG PÅ PLAN 4 (OG 8). RØMNING ER VIA INTERNTRAPP OPP TIL PLAN 4 (8), HVOR DET ER TILGANG TIL KORRIDOR UTFØRT SOM RØMNINGSVEI.



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

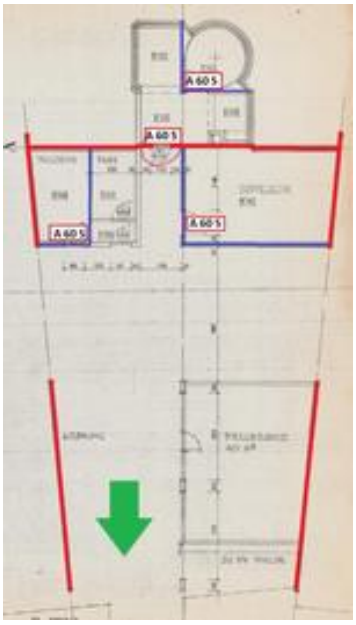


FIGUR 15: PLAN 5 (OG 9) HAR INNGANG OG RØMNING VIA INTERNTRAPP TIL ETASJEN UNDER.



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

5.3 Parkeringskjeller



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



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

5.4 Sykehjem



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

6 Referanseliste

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen	Ian Terje Gustad	Robert Gjerde
Idar Burheim	Sara Sundqvist	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

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

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

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4FVBW-0PIA3-4H02H-EDIQV-UVY3Q-YQ3C2

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 13:51:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4FVBW-0PIA3-4H02H-EDIQV-UVY3Q-YQ3C2

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Leif Peter Hofseth og Mia Huidtfeldt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Økt brannsikkerhet i sameiet

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar 2025

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret får i oppdrag å åpne for individuell nedbetaling nå

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring i stillingsprosent for administrativ leder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Gjesteleilighet

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

Dagens parkeringsordning videreføres

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

Tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

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

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Beboerforslag - Styrehonorar

Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Beboerforslag - Parkering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

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

- [ ] For beboerforslag - vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond
- [ ] Mot beboerforslag - vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
- [ ] Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Sak 22 Valg av ny valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kjell Ove Kvalheim
- [ ] Sunniva Jakhelln

Sak 23 Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Ian Gustad
- [ ] Lill Iren Andersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Mika Bendiksby
- [ ] Veronica Edland

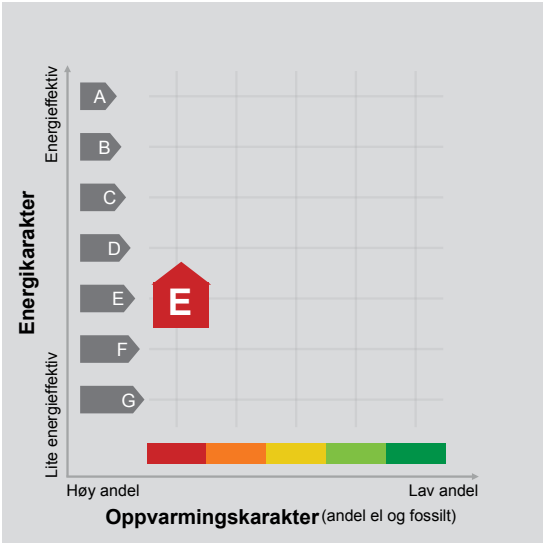
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenkollveien 12E
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	102
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80897995
Bruksenhetsnummer	H0825
Merkenummer	7293093d-b245-4bac-b932-e781a1d79e38
Dato	29.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenkollveien 12E
Postnummer: 0490
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0825
Dato: 29.04.2024 8:52:02
Energimerkenummer: 7293093d-b245-4bac-b932-e781a1d79e38

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 117
Seksjonsnummer: 102
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80897995

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	64 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	139 m²
Totalt BRA	139 m²
Oppvarmet luftvolum	333 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	55,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 930 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 478 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 930 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 930 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 930 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 117, snr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2315 **Referansenummer:** EV8331

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Silje Marie Johansen Nordvik Bjørvika

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetskompleks med fin solrik beliggenhet.
Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i Betong/stål. Fasader av betong og plater.

Leiligheten holder normal standard med bl.a. Parkett på gulv i alle
oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og delvis integrerte hvitevarer. Stort bad med badekar og dusjkabinett.
Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2/3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 og 2015.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.
mindre avvik på enkelte vinduer.
EI30 branndør med 40db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 2 lags glass og skyvebalkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong og luftebalkong i stål og betongkonstruksjon, begge vendt mot sydvest. Balkong med dekke av terrassebord og luftebalkong med betongdekke

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, teppe i entre, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, panel på bad.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Det er avvik på noen flater
etasjeskiller i betong. Registrerte høydeforskjeller på gulv antas å ha opphav i ujevn støp

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på ett soverom. Standarden tillater lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.

Målinger er begrenset av at rommene er møblert
Boligen har betongtrapp mellom entre og hovedetasje. Det er malt tretrapp mellom hovedetasje og 2.etg.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Eier har skiftet en dør og malt en dør etter befaring. Utbedringene er ikke inspisert av takstmann.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegg, Panel i tak. Badet har eldre hovedsluk og hjelpesluk i stål.
Innredet med dusjkabinett, innebygget badekar, servant i plassbygget innredning opplegg for vaskemaskin og skap med varmtvannsbereder.
Det er ventilasjon til felles mekanisk avtrekk.
Gulvet har kun 9mm fall fra topp flis ved dør.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Det er noe avvik på fronter og benkeplate
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

WC rom med WC og håndvask på vegg. Flis på gulv og vegg.
Mekanisk avtrekk på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast og metall.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i skap på bad.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

trapp mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk, rekkverk på luftebalkong er for lavt og har for stor åpning, elektrisk anlegg mangler dokumentasjon og det er ikke nummer på sikringene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

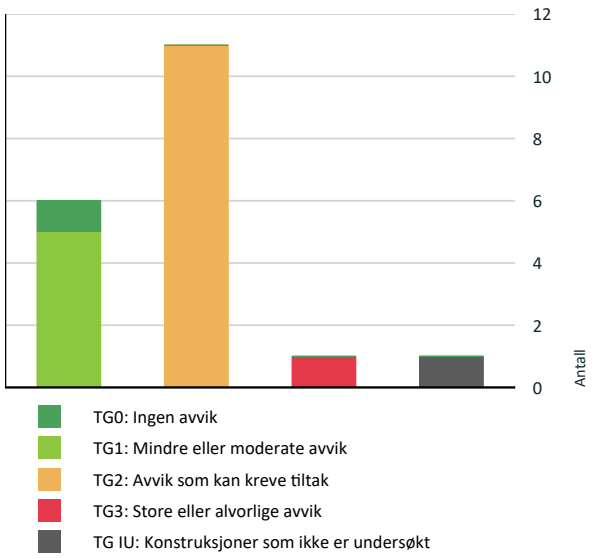
Det er fjernet lettvegger rundt kjøkken i hovedetasje og kjøkken er flyttet inn i tidligere spisestuedel.
Opprinnelig soverom er innlemmet i bad.

Endringene vurderes å ikke omfatte bærende konstruksjoner og derfor som ikke søknadspliktige tiltak.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

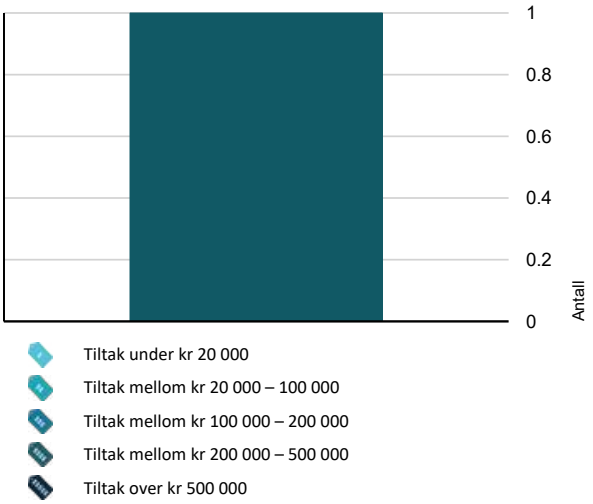
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etg > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilluft til rommet. Det er vindu i våtsonen. Flere fliser har sprekker, riss og hakk. Det er avvik på fuger. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet (mangler 1:100 fall), og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke 25 mm. Badekaret er innmurt uten inspeksjonsluke. Membranen er smurt ned på eldre sluk uten klemring. Membran og sluk har brukt opp mer enn halve sin forventede brukstid. Det er ikke mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at luftebalkong har en mindre sprekk som skal utbedres av sameiet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er misfarging på vinduer på hovedsoverom.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre sår på ytterdør og skyvebalkongdør

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Stedvis noe merker og sår på overflater utover normal bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 17mm høydeforskjell på gulv i kjøkkendel.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er noe sår og merker på rekkverk

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger for bad og toalett.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken er 20 år gammel, noe som tilsier at den har brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avvik på overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er noe sår og hakk på kjøkkenfronter og benkeplate. Front under vask har sår og svelleskade.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avtrekk til felles anlegg i bygget på vegg ca 3m fra kokesonen, avtrekket kan ikke forseres.

Spesialrom > 2 Etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflate på rør under vask sprekker opp. Det er noe sår/merker på vegg. Toalettsete er løst

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 og 2015.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





TG 2 Vinduer - 2

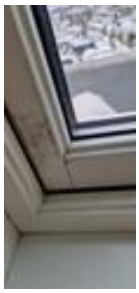
mindre avvik på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarging på vinduer på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfargede vinduer bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse av materialet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting.



TG 2 Dører

EI30 branndør med 40db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull og sikkerhetslås. Balkongdør i tre med 2 lags glass og skyvebalkongdør i tre med 2-

lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre sår på ytterdør og skyvebalkongdør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres mindre sår på ytterdør og skyvebalkongdør for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid, samt for å unngå fuktinnntrengning og varmetap.









Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og luftebalkong i stål og betongkonstruksjon, begge vendt mot sydvest. Balkong med dekke av terrassebord og luftebalkong med betongdekke

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at luftebalkong har en mindre sprekk som skal utbedres av sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, teppe i entre, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, panel på bad.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Overflater - mindre avvik

Det er avvik på noen flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe merker og sår på overflater utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør utbedres ved å reparere merker og sår for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på overflatene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

etasjeskiller i betong. Registrerte høydeforskjeller på gulv antas å ha opphav i ujevn støp

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og på ett soverom. Standarden tillater lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 10 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 15 mm.

Målinger er begrenset av at rommene er møblert

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 17mm høydeforskjell på gulv i kjøkkendel.

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

Mindre skjevheter i gulvet vil normalt ha liten praktisk betydning.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring.
Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp mellom entre og hovedetasje. Det er malt tretrapp mellom hovedetasje og 2.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sår og merker på rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres sår og merker på rekkverket for å opprettholde sikkerheten og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for skader og redusert levetid på rekkverket.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Eier har skiftet en dør og malt en dør etter befaring. Utbedringene er ikke inspisert av takstmann.



VÅTROM

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegg, Panel i tak. Badet har eldre hovedsluk og hjelpesluk i stål.
Innredet med dusjkabinett, innebygget badekar, servant i plassbygget innredning opplegg for vaskemaskin og skap med varmtvannsbereder.
Det er ventilasjon til felles mekanisk avtrekk.
Gulvet har kun 9mm fall fra topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tilluft til rommet. Det er vindu i våtsonen. Flere fliser har sprekker, riss og hakk. Det er avvik på fuger. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet (mangler 1:100 fall), og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke 25 mm. Badekaret er innmurt uten inspeksjonsluke. Membranen er smurt ned på eldre sluk uten klemring. Membran og sluk har brukt opp mer enn halve sin forventede brukstid. Det er ikke mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Vindu i våtsonen bør sikres mot fuktinntrengning for å unngå skade på vinduskonstruksjonen og omkringliggende vegg.

Skadede fliser med sprekker, riss og hakk bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Gulvet bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør bør være minimum 25 mm, for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader.

Det bør etableres inspeksjonsluke til badekaret for å muliggjøre kontroll og vedlikehold, og dermed redusere risiko for skjulte lekkasjer.

Membran og sluk bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da de har overskredet mer enn halve forventede brukstid, og det er risiko for lekkasjer grunnet manglende klemring og mulig svekket tettesjikt.

Det bør monteres mansjetter på rørgjennomføringer i gulv for å sikre tett utførelse og redusere risiko for vannlekkasjer.

Manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand medfører usikkerhet om konstruksjonens funksjon og øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avvik på overflater

Det er noe avvik på fronter og benkeplate

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sår og hakk på kjøkkenfronter og benkeplate. Front under vask har sår og svelleskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sår og svelleskader på overflater og fronter, spesielt under vask, for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i innredningen.

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avtrekk til felles anlegg i bygget på vegg ca 3m fra kokesonen, avtrekket kan ikke forseres.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Om ikke direkte avkast tillates kan det anbefales å etablere kanal på vegg med avkast nærmere ventil med mekanisk avtrekk.



SPESIALROM

2 ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom med WC og håndvask på vegg. Flis på gulv og vegg. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflate på rør under vask sprekker opp. Det er noe sår/merker på vegg. Toalettsete er løst

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Overflateskader på rør under vask bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

Sår og merker på vegg bør utbedres for å opprettholde overflatens kvalitet og hindre ytterligere skader.

Toalettsete bør festes for å sikre trygg og funksjonell bruk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger for bad og toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i skap på bad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er 20 år gammel, noe som tilsier at den har brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risikoen for lekkasje eller driftsproblemer, eldre tanker har økt sannsynlighet for plutselige skader som kan medføre vannskader på boligen.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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.
   ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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?
Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Sikringene er ikke nummerert.

Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

trapp mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk, rekkverk på luftebalkong er for lavt og har for stor åpning, elektrisk anlegg mangler dokumentasjon og det er ikke nummer på sikringene.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres håndløper i trappeløpet og rekkverk bør utbedres slik at åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Rekkverket på luftebalkong bør forhøyes og åpninger reduseres i henhold til gjeldende krav, for å unngå fare for fall.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og det bør fremskaffes nødvendig dokumentasjon samt merke sikringene, for å redusere risiko for feil, brann og personskade.

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Entre	5			5	
Hovedetasje	55			55	11
2 Etg	55			55	4
Kjeller		2		2	
SUM	**115**	**2**			**15**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Entre	Entré /trapperom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken		
2 Etg	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Deler av trapp ved inngang er ikke måleverdig. Det måles til 0,6m innenfor høyde 1,9m fra gulv

Boligen disponerer 1/3 av felles bod på 3m2 utenfor leiligheten, andelen er ca 1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fjernet lettvegger rundt kjøkken i hovedetasje og kjøkken er flyttet inn i tidligere spisestuedel.
Opprinnelig soverom er innlemmet i bad.

Endringene vurderes å ikke omfatte bærende konstruksjoner og derfor som ikke søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	0	115

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	117		102	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grefsenkollveien 12 E

Hjemmelshaver
Toset Knut, Torberg Thea Marie Roterud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i Grefsenkollen som er et rolig og barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av villa- og blokkbebyggelse. Svært gode rekreasjonsområder rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei ned til Oslo sentrum. Sameiet har en unik beliggenhet med tanke på utsikt over Oslo og nærheten til marka. Flere barnehager i nærområdet og gangavstand til barneskole og ungdomsskole.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18, E6 og Rv150 til Kjelsåsveien i Bydel Nordre Aker. Ta avkjøringen mot Sentrum/Sandaker fra Rv150. Fortsett på Kjelsåsveien til målet. Grefsenkollveien 12E

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EV8331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torberg, Thea M Roterud	9578-5999-4-2123720	2026-02-12 09:54:42
Toset, Knut	9578-5995-4-2134324	2026-02-10 21:58:02

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
34-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenkollveien 12E, 0490 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Knut Toset, Thea Marie Roterud Torberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret av sameiet
Forsikret i: 00

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt vegger i 2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har sett et par sølvkre på badet

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026 ifbm salg

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2026 av talskstmann ifbm salg

---

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?

Ja

Beskriv: Har vært forslag om å selge eiendom bak blokka til utbyggere. Men har blitt nedstemt.

---

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: Sameiet er i en tvistesak angående uenigheter om betaling for utført betongrehabilitering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i luftebalkong i 10.etg. Dette skal utbedres av sameiet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0014/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Toset, Knut	**2026-02-10**	**Torberg, Thea M Roterud**	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Toset, Knut

Identifikasjon

bankID Torberg, Thea M Roterud

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Jonas Arvid Josef Andersen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: j.andersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0014/26 . Vår ref.: 5487-1-102 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr:	971493658
Seksjonseier:	Toset, Knut
Medeier:	Torberg, Thea Marie Roterud
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO
Seksjonsnummer:	102
Gnr.	75
Bnr.	117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4828319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	72 616 762,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	6 857 119,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 867,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	1 693,00	
Markiser	130,00	
Kabel-TV	399,00	
Vedlikeholdsfond	444,62	
Felleskostnader	6 201,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	676,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 989,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	329 075,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	296 879,48
Kapitalkostnader:	2 027,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	19 100,62
Kapitalkostnader:	129,37
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 315 980,10,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Skarbø pr. e-post: geir.skarbo@obos.no eller telefon: 22 86 82 72.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658
Møtet ble avholdt 22. oktober kl. 19:00, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styrets leder er valgt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Skarbø (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Mika Bendiksby foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Vurdering av søksmål mot PA Entreprenør AS

1. Bakgrunn

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har siden 2021 hatt et større rehabiliteringsprosjekt med PA Entreprenør AS (PA). Prosjektet har omfattet tre kontrakter:

1. SGT1: Betongrehabilitering 2. SGT2: Asfalt og drenering 3. SGT3: Parkanlegg Etter at arbeidene ble ferdigstilt, har det oppstått uenighet mellom sameiet og entreprenøren om sluttoppgjør og kvaliteten på deler av arbeidene. PA mener de har fått for lite betalt (ca. 10,8 millioner kroner inkl. mva.), mens sameiet mener PA har fått om lag 0,5 millioner kroner for mye, og at sameiet i tillegg har krav på dagmulkt og kompensasjon for mangler – til sammen om lag 18,7 millioner kroner inkl. mva.

PA har i brev av 17. oktober 2025 uttrykt at de er i gang med å utarbeide en stevning selv for å gå til søksmål mot sameiet for sitt krav, men dette vil ikke sameiet få endelig bekreftet før man har mottatt et slikt søksmål.

2. Aktuell problemstilling

Advokatfirmaet Glittertind AS bistår sameiet i saken. De har vurdert hvilke krav som kan gå tapt dersom det ikke tas ut søksmål innen 28. oktober 2025. Konklusjonen er at kun ett gjenstående krav har frist på denne datoen:

• Mangelskrav knyttet til asfaltarbeider (SGT2): Prisavslag for dårlig kjøreopplevelse og mangelfulle asfaltfuger.

Styret har i etterkant av asfalteringen innhentet en tredjepartsvurdering av utførelsen fra firmaet Hadeland Maskindrift AS (HM). Vurderingen er oppsummert i en egen rapport som dokumenterer flere avvik på utførelsen. Fullstendig rapport finnes som vedlegg i denne innkallingen.

Det konkrete avviket vi snakker om her, og som har frist for å melde inn mangel 28. oktober, knytter seg til avvik i kjørebanen under blokkene. De som har kjørt under blokkene har kanskje merket at det er en «ujevn» kjøreopplevelse. Se side 9 i den vedlagte rapporten for detaljer.

Forholdet fremstår ifølge HM som et klart avvik, men det stilles tvil om hvorvidt avviket er alvorlig nok til å kreve en full omlegging av asfalten. Høyst sannsynlig vil det i beste fall kun kvalifisere til et prisavslag. I slutttopgjøret ble dette estimert til å kunne utgjøre maksimalt kr. 500.000,-, men tallet er heftet med betydelig usikkerhet.

Dersom sameiet ikke går til sak før 28. oktober 2025, vil retten til å kreve dette ene beløpet gå tapt.

Alle øvrige krav (for eksempel dagmulkt og feil ved parkanlegg) har lengre frister og kan tas opp senere. Neste frist er 13. desember 2025, og gjelder mangelskrav for arbeider i nordlige halvdel av garasjen under parkanlegget, Dette er anslått til ca. 750 000 kr.

PA har også frist 28. oktober 2025 for sine krav.

3. Advokatens vurdering

Advokatfirmaet Glittertind vurderer at det per i dag fremstår som høyst usikkert om hvorvidt SGT vil vinne frem med prisavslagskravet for dårlig kjøreopplevelse under blokkene og mangelfulle asfaltfuger i en eventuell rettssak. Særlig dette med dårlig kjøreopplevelse fremstår som vanskelig å begrunne som en mangel, ettersom det ikke er mulig å vise til spesifikke krav i kontrakten som ikke er oppnådd. Videre er estimatet på inntil kr 500 000 (Ca. 5% av kontraktssum) heftet med usikkerhet.

Disse forholdene, sammenholdt med at en rettssak potensielt kan medføre store advokatkostnader, gjør at Glittertind vanskelig kan anbefale sameiet å gå til søksmål for dette kravet isolert sett på nåværende tidspunkt.

Samtidig er det mye som tyder på at PA nå går til eget søksmål mot sameiet. I så fall vil sameiet kunne bruke sitt mangelskrav som et av flere grunnlag for å avvise deler av kravet fra PA (såkalt «motregning») – men vil

da ikke kunne kreve disse kostnadene tilkjent selv, så lenge sameiet ikke selv tar ut en stevning for kravet innen 28. oktober 2025.

4. Økonomiske og praktiske konsekvenser av en eventuell rettssak

Det er per i dag ikke mulig å fastslå kostnadene ved en eventuell rettssak, all den tid det fremdeles ikke er avklart om PA selv velger å gå til sak, eventuelt fremsetter motkrav i en sak som sameiet har fremmet for retten.

• Ved en eventuell rettssak som kun dreier seg om sameiets mangelskrav på i beste fall ca. 500 000 kroner, vil kostnadene til juridisk bistand for et slikt begrenset søksmål være lavere sammenlignet med en rettssak for alle kravene i saken. Samtidig er det uansett slik at en rettssak er kostbart. Glittertind anslår normalt et salær på omkring kr 300 000 for en sak som tar 1 dag i retten (anslagsvis 60-70 timers arbeid totalt). Omtrent tilsvarende kostnader vil også PAs advokat ha.

Dersom sameiet vinner saken, vil PA mest sannsynlig bli nødt til å betale Sameiets advokatkostnader og sine egne. Motsatt, dersom Sameiet ikke skulle vinne, vil sameiet mest sannsynlig både måtte dekke både egne og PAs advoktakostnader.

• Sameiet vil også kunne avvente eventuelle reaksjoner/eget søksmål fra PA før man vurderer nye skritt knyttet til andre krav. Dersom PA selv velger å trekke inn sitt krav i saken eller gå til eget søksmål (som da vil slås sammen til en felles sak), så vil kostnadene til advokatbistand uansett kunne bli betraktelig høyere. Dette er imidlertid vanskelig for sameiet å gardere seg mot, så lenge man avviser PAs krav.

Vedlagt i saken finnes to juridiske vurderinger utført av Advokatfirmaet Glittertind; Det ene ble utarbeidet i 2023, kort tid etter at tvisten oppstod. Det andre er et oppdatert notat pr. oktober 2025.

Styrets innstilling

Styret mener det er vanskelig å anbefale å gå til selvstendig sak mot PA for et krav som av advokaten har vurdert det som mindre sannsynlig at sameiet vinner frem med. Kostnadene til advokat dersom sameiet taper dette kravet vil potensielt kunne bli høyere enn kravet i seg selv.

Styret foreslår derfor at man ikke går til søksmål for prisavslagskravet for dårlige kjøreopplevelser og asfaltfuger, selv om det innebærer at sameiet da mister muligheten til å kreve dette prisavslaget på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler at sameiet heller avventer og ser om PA tar ut stevning mot sameiet den 28. oktober. Da vil sameiet uansett bli nødt til å gjennomføre en rettsprosess. Som advokaten har påpekt, vil prisavslagskravet fortsatt kunne brukes som grunnlag for å avvise PAs eventuelle krav. Videre vil Sameiet da også kunne vurdere de øvrige kravene mot PA, og om disse da skal trekkes inn som motkrav i PAs søksmål.

Styret har likevel vurdert det som riktig å la sameierne være med på beslutningen om man skal gå til søksmål for kravet som har frist den 28. oktober 2025.

VIKTIG: Dersom du er ENIG i advokatfirmaet Glittertind og styrets vurdering, stemmer du FOR saken. Dersom du er UENIG og mener at sameiet allikevel skal gå til sak, stemmer du MOT. Dersom forslaget faller, vil det bli tatt ut stevning innen fristen 28. oktober. Kostnader til juridisk bistand vil belastes sameiets driftsbudsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> I tråd med anbefaling fra advokatfirmaet Glittertind AS, avstår styret fra å ta ut et begrenset søksmål mot PA Entreprenør AS innen 28. oktober 2025 for kravet knyttet til beskrevne avvik i asfaltarbeider. Styret avventer en eventuell stevning fra PA Entreprenør (frist 28. oktober), og vurderer videre rettslige steg basert på dette. Ingen stevninger for øvrige krav tas ut uten forankring i årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

6. Forslag om nytt styremedlem

Et av styrets medlemmer har varslet ønske om å tre ut av styret grunnet andre profesjonelle forpliktelser. Vanlig praksis i slike tilfeller er at et av de valgte varaene trer inn som fast medlem. Gitt den ekstraordinære situasjonen sameiet står i, med en pågående tvist og sannsynlig juridisk prosess mot PA Entreprenør, ser styret det som verdifullt å få inn en ressurs med særlig kompetanse og innsikt i betongsaken.

Tidligere styremedlem Lars Onstad har meldt at han er villig til å tre inn i styret for å bistå i prosessen.

Lars Onstad (f. 1972) var økonomiansvarlig i styret fra 2017 til 2023, og fulgte betongprosjektet tett fra oppstarten i 2019 til avslutningen i 2023. Det var Lars som først avdekket det styret mener er overfakturering fra PA, et av flere forhold som har utviklet seg til dagens tvist.

Lars har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde, og har bred erfaring fra økonomistyring og prosjektoppfølging. Han har tidligere jobbet som business controller i VY-konsernet, og er i dag økonomidirektør i Diakonhjemmet Omsorg.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at Lars Onstad trer inn som nytt styremedlem. Forslaget er avklart med både avtroppende styremedlem Sara Sundqvist og de to valgte varaene, som alle støtter forslaget.

Styret benytter anledningen til å takke Sara for innsatsen hun har lagt ned i styret fra sin inntreden ved årsmøtet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Onstad velges inn i styret og erstatter styremedlem Sara Sundqvist fra og med 23. oktober. Vervet løper i første gang ut inneværende styreperiode dvs. frem til ordinært årsmøte 2026
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon.**

Møtet ble hevet kl. 20.30

Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt-Egil Andreassen /s/
Protokollvitne: Mika Bendiksby /s/
Protokollfører: Geir Skarbø /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5487
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Dato for årsmøtet:
22. oktober 2025 kl. 19:00, Sameiestua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Tvisten med PA Entreprenør
Som kjent har sameiet siden 2023 vært i en tvist med PA Entreprenør. Tvisten er knyttet til rehabiliteringsprosjektet i sameiet som ble startet i 2021, og holdt på til sent 2023, og hvor det fremdeles to år senere foreligger flere mangler og avvik i utførelse. Prosjektet som helhet er delt opp i tre separate entrepriser/kontrakter:

- SGT1: Betongrehabilitering - NS 8405 (utførelsesentreprise)
- SGT2: Asfalt og dren - NS 8407 (totalentreprise)
- SGT3: Parkanlegg - NS 8407 (totalentreprise)

Det er uenigheter mellom partene knyttet både til krav fra PA og motkrav fra SGT i form av dagmulkt, mangelskrav og utstedte fakturakrav. PA mener å ha fått utbetalt ca. kr. 10,8 MNOK for lite, mens SGT på sin side mener at det er grunnlag for å kreve tilbakebetalt nærmere 6 MNOK grunnet dagmulkter og mangelskrav. I tillegg vurderes det erstatningssøksmål for det vi mener er en kombinasjon av skader og dårlig utført håndverk knyttet til utvendig parkanlegg. Utbedring av anlegget er grovt anslått til 11 MNOK. eks. mva. Kravene fra SGT har forskjellige frister for stevning, fristen er relatert til når det enkelte delprosjekt anses som overtatt. Første frist forfaller 28. oktober og knytter seg til påviste avvik i asfalteringen under blokkene. Den potensielle erstatningssummen er i det store bildet beskjeden. Etter en nøye avveining og råd fra advokat har styret kommet til at det ikke er verdt prosessrisikoen å gå til sak for dette ene isolerte kravet. PA har tilsvarende en frist 28. oktober for å ta ut stevning for sitt krav mot SGT. Advokatens råd er å avvente og se om PA faktisk tar ut stevning, og at SGT heller fremmer sine motkrav i et slikt søksmål. Dersom PA mot formodning IKKE tar ut stevning innen fristen vil styret gjøre fortløpende vurdering av hvilke krav som skal forfølges. Vi presiserer at det ikke vil bli tatt beslutninger om stevninger uten at dette er vedtatt og forankret i årsmøtet, og kommer til å holde sameierne løpende orientert i prosessen. Takk for grundig bakgrunnsinformasjon – her er et forslag til hvordan styret kan formulere **begrunnelsen for fysisk møte** i innkallingen, med tydelige og saklige argumenter:

Hvorfor fysisk årsmøte i denne saken?

Styret har besluttet at det ekstraordinære årsmøtet skal avholdes som et **rent fysisk møte**, uten mulighet for digital deltakelse eller avstemning. Dette er et unntak fra vårt prinsipielle standpunkt om digitale løsninger, og begrunnes med følgende:

1. Saken er juridisk og økonomisk kompleks

Tvisten med PA Entreprenør omfatter tre separate entrepriser, ulike kontraktsformer (NS 8405 og NS 8407), og motstridende krav i millionklassen. Det er snakk om:

- Potensielle krav fra PA på ca. 10,8 MNOK
- Motkrav fra SGT på ca. 6 MNOK
- Vurdering av erstatningssøksmål knyttet til utbedring av parkanlegg, anslått til 11 MNOK eks. mva.

Dette krever grundig gjennomgang og forståelse før sameierne kan ta stilling til videre prosess.

2. Fagpersoner vil være fysisk til stede

Prosjektleder Glenn Miller fra Millab Consult og advokat Anne-Sofie Stigum fra Glittertind vil delta i møtet for å:

- Presentere sakens juridiske og økonomiske sider
- Svare på spørsmål og avklare misforståelser
- Gi råd om prosessrisiko og strategiske valg

Deres tilstedeværelse gir en unik mulighet til å få direkte innsikt og stille spørsmål i plenum.

3. Sikre informert og kvalifisert beslutning

Vedtak om eventuelle rettslige skritt krever at sameierne har fått:

- Full oversikt over sakens fakta og konsekvenser
- Mulighet til å diskutere og reflektere sammen
- Trygghet for at alle stemmer er hørt

Et fysisk møte gir best rammer for dette, og reduserer risikoen for misforståelser eller beslutninger basert på mangelfull informasjon.

4. Frister for rettslige skritt nærmer seg

Første frist for stevning er 28. oktober. Selv om styret har besluttet å ikke gå til sak for dette ene kravet, er det viktig at sameierne er orientert om:

- Hva som skjer dersom PA tar ut stevning
- Hvordan SGT vil håndtere motkrav
- Hva som skjer dersom PA ikke går til sak

Dette krever en samlet og koordinert forståelse blant sameierne.

Styret understreker at ingen beslutninger om rettslige skritt vil bli tatt uten vedtak i årsmøtet. Vi ønsker å sikre bred forankring og åpenhet i prosessen, og håper flest mulig har anledning til å møte opp

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Vurdering av søksmål mot PA Entreprenør AS

6. Forslag om nytt styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Vurdering av søksmål mot PA Entreprenør AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har siden 2021 hatt et større rehabiliteringsprosjekt med PA Entreprenør AS (PA). Prosjektet har omfattet tre kontrakter:

1. SGT1: Betongrehabilitering 2. SGT2: Asfalt og drenering 3. SGT3: Parkanlegg Etter at arbeidene ble ferdigstilt, har det oppstått uenighet mellom sameiet og entreprenøren om sluttoppgjør og kvaliteten på deler av arbeidene. PA mener de har fått for lite betalt (ca. 10,8 millioner kroner inkl. mva.), mens sameiet mener PA har fått om lag 0,5 millioner kroner for mye, og at sameiet i tillegg har krav på dagmulkt og kompensasjon for mangler – til sammen om lag 18,7 millioner kroner inkl. mva.

PA har i brev av 17. oktober 2025 uttrykt at de er i gang med å utarbeide en stevning selv for å gå til søksmål mot sameiet for sitt krav, men dette vil ikke sameiet få endelig bekreftet før man har mottatt et slikt søksmål.

2. Aktuell problemstilling

Advokatfirmaet Glittertind AS bistår sameiet i saken. De har vurdert hvilke krav som kan gå tapt dersom det ikke tas ut søksmål innen 28. oktober 2025. Konklusjonen er at kun ett gjenstående krav har frist på denne datoen:

• Mangelskrav knyttet til asfaltarbeider (SGT2): Prisavslag for dårlig kjøreopplevelse og mangelfulle asfaltfuger.

Styret har i etterkant av asfalteringen innhentet en tredjepartsvurdering av utførelsen fra firmaet Hadeland Maskindrift AS (HM). Vurderingen er oppsummert i en egen rapport som dokumenterer flere avvik på utførelsen. Fullstendig rapport finnes som vedlegg i denne innkallingen.

Det konkrete avviket vi snakker om her, og som har frist for å melde inn mangel 28. oktober, knytter seg til avvik i kjørebanen under blokkene. De som har kjørt under blokkene har kanskje merket at det er en «ujevn» kjøreopplevelse. Se side 9 i den vedlagte rapporten for detaljer.

Forholdet fremstår ifølge HM som et klart avvik, men det stilles tvil om hvorvidt avviket er alvorlig nok til å kreve en full omlegging av asfalten. Høyst sannsynlig vil det i beste fall kun kvalifisere til et prisavslag. I slutttopgjøret ble dette estimert til å kunne utgjøre maksimalt kr. 500.000,-, men tallet er heftet med betydelig usikkerhet.

Dersom sameiet ikke går til sak før 28. oktober 2025, vil retten til å kreve dette ene beløpet gå tapt.

Alle øvrige krav (for eksempel dagmulkt og feil ved parkanlegg) har lengre frister og kan tas opp senere. Neste frist er 13. desember 2025, og gjelder mangelskrav for arbeider i nordlige halvdel av garasjen under parkanlegget, Dette er anslått til ca. 750 000 kr.

PA har også frist 28. oktober 2025 for sine krav.

3. Advokatens vurdering

Advokatfirmaet Glittertind vurderer at det per i dag fremstår som høyst usikkert om hvorvidt SGT vil vinne frem med prisavslagskravet for dårlig kjøreopplevelse under blokkene og mangelfulle asfaltfuger i en eventuell rettssak. Særlig dette med dårlig kjøreopplevelse fremstår som vanskelig å begrunne som en mangel, ettersom det ikke er mulig å vise til spesifikke krav i kontrakten som ikke er oppnådd. Videre er estimatet på inntil kr 500 000 (Ca. 5% av kontraktssum) heftet med usikkerhet.

Disse forholdene, sammenholdt med at en rettssak potensielt kan medføre store advokatkostnader, gjør at Glittertind vanskelig kan anbefale sameiet å gå til søksmål for dette kravet isolert sett på nåværende tidspunkt.

Samtidig er det mye som tyder på at PA nå går til eget søksmål mot sameiet. I så fall vil sameiet kunne bruke sitt mangelskrav som et av flere grunnlag for å avvise deler av kravet fra PA (såkalt «motregning») – men vil da ikke kunne kreve disse kostnadene tilkjent selv, så lenge sameiet ikke selv tar ut en stevning for kravet innen 28. oktober 2025.

4. Økonomiske og praktiske konsekvenser av en eventuell rettssak

Det er per i dag ikke mulig å fastslå kostnadene ved en eventuell rettssak, all den tid det fremdeles ikke er avklart om PA selv velger å gå til sak, eventuelt fremsetter motkrav i en sak som sameiet har fremmet for retten.

• Ved en eventuell rettssak som kun dreier seg om sameiets mangelskrav på i beste fall ca. 500 000 kroner, vil kostnadene til juridisk bistand for et slikt begrenset søksmål være lavere sammenlignet med en rettssak for alle kravene i saken. Samtidig er det uansett slik at en rettssak er kostbart. Glittertind anslår normalt et salær på omkring kr 300 000 for en sak som tar 1 dag i retten (anslagsvis 60-70 timers arbeid totalt). Omtrent tilsvarende kostnader vil også PAs advokat ha.

Dersom sameiet vinner saken, vil PA mest sannsynlig bli nødt til å betale Sameiets advokatkostnader og sine egne. Motsatt, dersom Sameiet ikke skulle vinne, vil sameiet mest sannsynlig både måtte dekke både egne og PAs advoktakostnader.

• Sameiet vil også kunne avvente eventuelle reaksjoner/eget søksmål fra PA før man vurderer nye skritt knyttet til andre krav. Dersom PA selv velger å trekke inn sitt krav i saken eller gå til eget søksmål (som da vil slås sammen til en felles sak), så vil kostnadene til advokatbistand uansett kunne bli betraktelig høyere. Dette er imidlertid vanskelig for sameiet å gardere seg mot, så lenge man avviser PAs krav.

Vedlagt i saken finnes to juridiske vurderinger utført av Advokatfirmaet Glittertind; Det ene ble utarbeidet i 2023, kort tid etter at tvisten oppstod. Det andre er et oppdatert notat pr. oktober 2025.

Styrets innstilling

Styret mener det er vanskelig å anbefale å gå til selvstendig sak mot PA for et krav som av advokaten har vurdert det som mindre sannsynlig at sameiet vinner frem med. Kostnadene til advokat dersom sameiet taper dette kravet vil potensielt kunne bli høyere enn kravet i seg selv.

Styret foreslår derfor at man ikke går til søksmål for prisavslagskravet for dårlige kjøreopplevelser og asfaltfuger, selv om det innebærer at sameiet da mister muligheten til å kreve dette prisavslaget på et senere tidspunkt.

Styret anbefaler at sameiet heller avventer og ser om PA tar ut stevning mot sameiet den 28. oktober. Da vil sameiet uansett bli nødt til å gjennomføre en rettsprosess. Som advokaten har påpekt, vil prisavslagskravet fortsatt kunne brukes som grunnlag for å avvise PAs eventuelle krav. Videre vil Sameiet da også kunne vurdere de øvrige kravene mot PA, og om disse da skal trekkes inn som motkrav i PAs søksmål.

Styret har likevel vurdert det som riktig å la sameierne være med på beslutningen om man skal gå til søksmål for kravet som har frist den 28. oktober 2025.

VIKTIG: Dersom du er ENIG i advokatfirmaet Glittertind og styrets vurdering, stemmer du FOR saken. Dersom du er UENIG og mener at sameiet allikevel skal gå til sak, stemmer du MOT. Dersom forslaget faller, vil det bli tatt ut stevning innen fristen 28. oktober. Kostnader til juridisk bistand vil belastes sameiets driftsbudsjett.

Forslag til vedtak

I tråd med anbefaling fra advokatfirmaet Glittertind AS, avstår styret fra å ta ut et begrenset søksmål mot PA Entreprenør AS innen 28. oktober 2025 for kravet knyttet til beskrevne avvik i asfaltarbeider. Styret avventer en eventuell stevning fra PA Entreprenør (frist 28. oktober), og vurderer videre rettslige steg basert på dette. Ingen stevninger for øvrige krav tas ut uten forankring i årsmøtet.

Vedlegg

1. Tredjepartsvurdering - asfaltering SGT.pdf
2. 2025-10-16 Notat vedr søksmal mot PA.pdf
3. 2023-12-06 Notat - vurdering av sluttoppgjørskrav.pdf

Sak 6

Forslag om nytt styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et av styrets medlemmer har varslet ønske om å tre ut av styret grunnet andre profesjonelle forpliktelser. Vanlig praksis i slike tilfeller er at et av de valgte varaene trer inn som fast medlem. Gitt den ekstraordinære situasjonen sameiet står i, med en pågående tvist og sannsynlig juridisk prosess mot PA Entreprenør, ser styret det som verdifullt å få inn en ressurs med særlig kompetanse og innsikt i betongsaken.

Tidligere styremedlem Lars Onstad har meldt at han er villig til å tre inn i styret for å bistå i prosessen.

Lars Onstad (f. 1972) var økonomiansvarlig i styret fra 2017 til 2023, og fulgte betongprosjektet tett fra oppstarten i 2019 til avslutningen i 2023. Det var Lars som først avdekket det styret mener er overfakturering fra PA, et av flere forhold som har utviklet seg til dagens tvist.

Lars har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde, og har bred erfaring fra økonomistyring og prosjektoppfølging. Han har tidligere jobbet som business controller i VY-konsernet, og er i dag økonomidirektør i Diakonhjemmet Omsorg.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at Lars Onstad trer inn som nytt styremedlem. Forslaget er avklart med både avtroppende styremedlem Sara Sundqvist og de to valgte varaene, som alle støtter forslaget.

Styret benytter anledningen til å takke Sara for innsatsen hun har lagt ned i styret fra sin inntreden ved årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak

Lars Onstad velges inn i styret og erstatter styremedlem Sara Sundqvist fra og med 23. oktober. Vervet løper i første gang ut inneværende styreperiode dvs. frem til ordinært årsmøte 2026

HADELAND
MASKINDRIFT AS

Sameiet Grefsen Terrassehus

TREDJEPARTSVURDERING AV UTFØRT ASFALTERING

FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

1.0 Innledning

Millab Consult AS har forespurt Hadeland Maskindrift AS («HMD») om å foreta en tredjepartsvurdering av asfaltfornyelsen til Sameiet Grefsen Terrassehus («SGT»). Asfaltarbeidet er utført og SGT vil få vurdert arbeidet for mulige reklamasjoner og avvik ifra kravspesifikasjonen for arbeidet.

Det ble avtalt og gjennomført befaring 12/07.2023 hvor HMD representert ved Frode Winger og Ole Marius Tandsæther, møtte faglig leder Ian Miller. Undersøkelsene er gjennomført ved at områder som skal kontrolleres, ble påført store nok mengder vann til at det dannes dammer for svankepåvisning og for kontroll av vannhåndtering- og bortledning.

I etterkant har det blitt utført ytterlige to befaringer hvor det har blitt oppmålt og registrert avvik.

2.0 Relevante dokumenter/standarder iht kravspesifikasjonens krav

Kravspesifikasjonen pålegger i praksis at asfalteringen skulle utføres basert på relevante håndbøker fra Statens Vegvesen (SVV), selv om disse ikke er direkte nevnt i kravspesifikasjonen. Håndbøkene er sedvanlig bransjenorm og all asfaltering i Norge utføres med disse som utgangspunkt. Kravene i kravspesifikasjonen er i tråd med kravene i håndbøkene. Uansett er kravspesifikasjonen styrende og kravene i den er generelt i tråd med håndbøkene.

Følgende håndbøker anses for å være relevante og gjeldende for utførelsene:

- SVV Håndbok N200 – Utgave fra 2014 («N200»)
- SVV Håndbok R211 – Utgave fra 2018 («R211»)

Ellers vises det til Statens Vegvesens rapporter Nr. 800 – «Dokumentasjon og kontroll av asfalt» («SVV800») utgitt i 2021. Rapporten var ikke utgitt på kontraheringsdato, men vil ha relevans for kontroll av utførelser i ettertid.

HMDs undersøkelser er basert på N200 og R211

Alle oppmålinger er utført ved bruk av 3 og 5 meters rettholt uten knaster iht standardiserte målemetoder med manuelt måleutstyr (tommestokk, målebånd ol). Alle oppmålinger er utført i begge retninger for å gi et mest mulig realistisk og riktig bilde av situasjonen

3.0 Vurdering av avvik fra kravspesifikasjonen

3.1 Skjøter

3.1.1 Grunnlag for vurdering

Utførelsen av skjøter og komprimering av disse skal være fullgod og iht kravene uavhengig om ny asfalt legges mot tidligere asfalterte partier (også omtalt som «kaldskjøter»). Det er derfor ikke her gjort skilnad på om skjøter er «kaldskjøter» eller «varmskjøter» (skjøter innbyrdes i leggepartier).

Det refereres her til følgende:
SVV800 – pkt 2.7.1
N200 generelt

3.1.2 Vurdering av skjøter

Det er registret avvik på utførelsen av skjøter fra kravspesifikasjonen. Avvikene er i form av åpne skjøter, mangelfullt komprimerte skjøter og tynne skjøter med lite overlapp der underliggende subbus/bæremasser er synlig. Avvikene er hovedsakelig registrert under parkanlegget, men forkommer også i nevneverdig grad i kjørebanen mellom parkeringsanleggene (også mot garasjen under blokken). Skjøtene er flere steder lagt for høyt hvilket forhindrer eller reduserer effektiv vannbortledning til midtre kjørebane. Omfanget vurderes til å gjelde samtlige skjøter under parkanlegget. Omfanget vurderes til å gjelde 30 – 50 % av skjøtelengden i midtre kjørebane.

Skjøtene under blokkene er generelt godt utført og det er kun registrert avvik uten særlig betydning.

Derimot er skjøten mellom garasjen under blokkene og midtre kjørebane ujevn og lite hensiktsmessig planlagt. Skjøten er trukket for nærme skilleveggene slik at skjøten havner under polyuretanbelegget som er lagt. Iht kravspesifikasjonen skal skjøter være rette og pene. Særlig skjøten langsmed blokk D er spesielt ujevn. Det er i tillegg registret samme avvik for den langsgående skjøten foran blokkene, som for skjøtene under parkanlegget.

Bildeserie 1

1		Åpen skjøt under parkanlegget. Slike skjøter samler vann og vil medføre forkortet levetid.
2		Skjøt med overhøyde som kan forhindre vannavrenning ut av parkanlegget.

3		Skjøt (blokk E) med overhøyde som forhindrer vannavrenning ut av garasjen under blokkene.
4		Blokk D. Skjøten langsmed blokkene er ikke jevn og pen. Skjøten er mest ujevn langsmed blokk D og svinger inn og ut mellom skilleveggene. Skjøtene i midtre kjørebane er åpne og medfører forhøyet vannbelastning. *Bildet er fra byggherren*

Bildeserie 2 – Skjøter utenfor krav



3.2 Kumlokk

Det er registrert kummer med feil høyde. Kummene er satt for høyt slik at det dannes en kant mellom tilsluttende asfalt og kumlokk. Dette medfører steinutfelling og svake partier rundt kummene. Forholdet er vist i bildeserie 3

og 4. Overkjørsler og sesongforandringer vil føre til ytterligere vibrasjoner som igjen vil eskalere utfellingen. Videre vil snøskjær kunne treffe kumlokkene under snørydding. Det er i tillegg registrert 3 løse kumringer (bildeserie 3 og 4), men det kan ikke utelukkes flere.

Bildeserie 3:



Bildeserie 4:



3.3 Dekkenes planhet, jevnhet og komprimeringsgrad

3.3.1 Komprimeringsgrad

Asfalten er generelt godt komprimert utenom skjøter. Komprimeringsgraden er best under blokkene og noe lavere i midtre kjørebane og under parkanlegget, og det er registrert enkelte avvik i komprimeringsgrad.

Foto 1: Hull i asfalt som følge av liten komprimeringsgrad. Ved kumlokk foran blokk B.



3.3.2 Svanker, vannansamlinger og vanndammer (dekkenes planhet)

I kravspesifikasjonen finnes følgende bestemmelse:

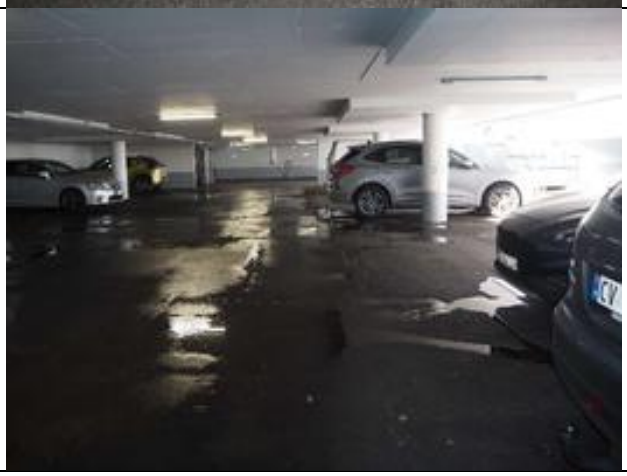
''Asfaltdekket skal legges slik at overvann ledes til overvannskummer de steder det er mulig. Over de arealer vannet ikke kan ledes til kummer skal bli så plane at vann ikke kan samles i pytter og dammer, men som et jevnt og tynt vannlag.''

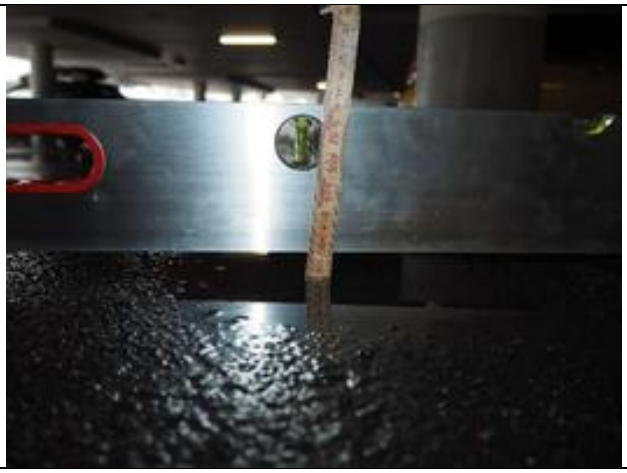
Det er registrert et stort antall svanker i asfaltdekket. Svankene forekommer i størst antall under parkanlegget og i midtre kjørebane. Omfanget av svanker er mindre under blokkene. Eksempelbilder er i bildeserie 5. Det vises også til vedlagte registreringsoversikt.

Det er registrert en forsenkning under branndør mellom blokk B og C. Forsenkningen er klart utenfor toleransene og området rundt brannporten skulle vært hensyntatt på annen måte.

Bildeserie 5

Nr.	Bilde	Beskrivelse
1		Svanke utenfor toleranse. Fall er lagt til tett kum.
2		Svanker utenfor toleranse.

3		Svanker utenfor toleranse.
4		Svanke utenfor toleranse under blokkene.
5		Svanker utenfor toleranse under parkanlegget.

6		Alle svanker utenfor toleranse er målt. Avbildet svanke er 24 mm.

3.4 Vannhåndtering

Fall- og vannhåndteringen (utenom svanker) i midtre kjørebane er god. Det er allikevel registrert fall til tette kummer foran blokk E som medfører større vannansamlinger her.

Fall- og vannhåndteringen (utenom svanker) under blokkene er generelt god. Det er ingen vannbortledning bak vaktmesterkontor under blokk E. Det er registrert enkelte plane områder under lysgravene. Disse stedene burde hatt fall utover. Disse plane områdene under lysgravene er av lite omfang og av liten betydning.

Fall- og vannhåndteringen under parkanlegget er i utgangspunktet utført på en slik måte at vannet føres ut til midtre kjørebane. På den nordlige delen er der derimot problemer med svanker, skjøter og topper som gjør at vannbortledningen er for liten. Det vises særlig til Bilde 1 i bildeserie 6. Det vurderes at vannhåndteringen under parkanlegget fremstår rufsete og det stående vannet vil gi isproblematikk vinterstid. Vannet ledes ikke bort i den nordlige halvdelen og det vurderes at forholdet er utenfor kontraktsforpliktelsen. Den sørlige halvdelen er for det meste ok, med unntak av enkelte svanker.

Bildeserie 6

Nr.	**Bilde**	**Beskrivelse**
1		Nordre halvdel av parkanlegget. Det er problemer med vannbortledningen som følge av svanker, skjøter og stedvis motfall.

2		Stor svanke og feil fall nord for tilfluktsrom. Vannet kan renne inn i dør bakerst i bildet.
3		Stor svanke og feil fall nord for tilfluktsrom. Vannet kan renne inn i dør.

3.5 Under blokkene - «Topper» mellom skillevegger og kjøreopplevelse

Kravspesifikasjonens krav til vannhåndtering og fallforhold er oppfylt under blokkene, med unntak av enkelte steder som nevnt i kapittel 3.3 og 3.4.

Kravspesifikasjonen og gjeldende utførelsesnormer gir krav om homogene, jevne og behagelige dekker. Kjøreopplevelsen langsmed garasjen under blokkene er ikke i tråd med kravene. Kjøreopplevelsen oppleves som å kjøre over raskt etterfølgende fartsdempere. Fartsdemperne er i hver skilleveggakse, se bilde A.

Bilde A:



Det vurderes at kravene til vannhåndtering kan påvirke kravene til behagelig kjøreopplevelse negativt. Likefullt vurderes kjøreopplevelsen til å være ubehagelig og ikke iht kravene, gitt muligheten for alternative leggemønstre som vil bedre ivaretatt begge forhold. Det er lagt fall fra skilleveggene til midtlinjen mellom skilleveggene. Fallet fortsetter deretter utover mot midtre kjørebane.

Der det fremtvinges avvik (hvilket «fartsdemperne» klart er), skulle disse ha vært rapportert, logget og opplyst om til byggherren i forkant av eller under utførelsene. Avvikslogg, forkontroll og KS-skjema for utførelsen under blokkene bør oversendes.

Dersom asfalteringsretningen hadde vært langsmed kjøreretningen, kunne høyder ved hver skillevegg vært unngått, se bilde B. En slik leggeretning hadde ivaretatt fallet ut og gitt en mer behagelig kjøreopplevelse.

Bilde B:



4.0 Om tredjepartsvurderingen

Tredjepartsvurderingen er utført av Ole Marius Tandsæther, Frode Winger og Lars Sverre Sandven

GLITTERTIND

NOTAT

Til: Sameiet Grefsen Terrassehus v/styret

Kopi: Glenn Miller

Fra: Advokatfirmaet Glittertind AS v/advokat Anne-Sofie Stigum

Dato: 17. oktober 2025

Saksansvarlig advokat: Anne-Sofie Stigum

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS – PROSESSRISIKOVURDERING

1 INNLEDNING

Det vises til tidligere dialog, herunder møte den 8. oktober 2025. Glittertind er blitt bedt om å gi sine innspill på om Sameiet Grefsen Terrassehus («SGT») bør gå til sak mot PA Entreprenør AS («PA»).

Som kjent er det snakk om et stort prosjekt, fordelt på tre ulike kontrakter i forskjellige entrepriseformer:

- SGT1: Betongrehabilitering – NS 8405 (utførelsesentreprise)
- SGT2: Asfalt og dren – NS 8407 (totalentreprise)
- SGT3: Parkanlegg – NS 8407 (totalentreprise)

Det er uenigheter mellom partene knyttet til både krav fra PA og motkrav fra SGT i form av dagmulkt og diverse mangelskrav på alle tre kontrakter.

PA mener de har fått utbetalt kr **8 677 042 eks mva (kr 10 846 303 ink mva)** for lite. Det er foreløpig uklart hvorvidt PA vil ta ut stevning for å kreve dette beløpet av SGT, men PAs advokat har gitt uttrykk for at dette er aktuelt.

SGT mener på sin side at PA har fått betalt for det de har krav på etter kontrakten og i realiteten ca kr 500 000 eks mva for mye. *I tillegg* mener sameiet å ha krav på dagmulkt + mangelskrav mot PA som man kan kreve tilbakebetalt. Dagmulkten utgjør kr 2 745 606. Mangelskravene er beregnet til 2,2 MNOK tidligere, men denne summen omfatter ikke totalutbedring av parkanlegget, som det nå kan se ut til at blir nødvendig. Utbedring av parkanlegget er anslått til ca 10 MNOK eks mva.

Samlet sett mener SGT dermed i realiteten å ha et krav på **15 MNOK eks mva** (=kr 18 750 000 ink mva) mot PA – hvorav størsteparten er relatert til utbedring av parkanlegget.

Det er i realiteten tre spørsmål som nå reises:

- Bør SGT gå til sak mot PA?
- For hvilke mangler og krav?
- Når bør det eventuelt tas ut søksmål?

Advokatfirmaet Glittertind AS
Org.nr. 916 284 055
Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo
Postboks 1383, 0114 Oslo, tlf. 21 67 67 22
post@glittertind.no
www.glittertind.no

Saken har allerede vært oppe for forliksrådet – som innstilte saken den 28. oktober 2024. I denne typen saker er det frister for når man kan fremsette krav, basert på når overtakelse fant sted. For noen av kravene i denne saken, så løper fristene ut ett år etter forliksrådet innstilte saken – dvs 28. oktober 2025. Dette er bakgrunnen for at det nå er et tema hvorvidt SGT bør gå til søksmål; et søksmål er en av få muligheter for å avbryte disse fristene.

2 OPPSUMMERING AV VÅR VURDERING

I forbindelse med dette notatet, så har vi gjort en nærmere vurdering av når fristen for de ulike kravene til SGT løper ut. Av SGTs totale estimerte krav på ca 15 MNOK, så vurderer vi det slik at det er bare er en begrenset del som har frist og potensielt tapes, dersom man ikke tar ut søksmål allerede den 28. oktober 2025. Det gjelder mangelskrav på arbeider som ble delovertatt i 2022.

Slik vi oppfatter det, er det enkelte mangler ved arbeidene på SGT2, som totalt er estimert til ca 2 MNOK ink mva. Av dette beløpet har vi, med innspill fra SGTs representant på prosjektet, Glenn Miller, vurdert at ca kr 570 000 knytter seg til prisavslag for dårlig kjøreopplevelse og mangelfulle fuger, hvor søksmålsfristen utløper allerede den 28. oktober 2025, og kr 750 000 knytter seg til mangler ved P7, hvor søksmålsfristen utløper 13. desember 2025.

Samtidig bemerkes at vurderingen av hvilken kostnad som kan knyttes til hvilke mangler er høyst foreløpig, og man kan derfor risikere at det er snakk om noe høyere kostnader som eventuelt ikke kan kreves fra PA etter den 28. oktober 2025 og eventuelt 13 desember 2025.

Et alternativ er å ta ut stevning utelukkende knyttet til de to mangelskravene som har frist 28. oktober 2025 – og i så fall vente til fristens siste dag for å se hva PA selv foretar seg. Så kan man eventuelt supplere med øvrige krav på et senere tidspunkt. Det bør i så fall være prioritet frem mot 28. oktober 2025 å finne dokumentasjon som kan underbygge mangelskravene som nå utløper – herunder bilder, spesifikke krav i kontrakt og mer detaljerte beregninger av kostnadene.

Samtidig fremstår de mangelskrav som har frist nå allerede den 28. oktober 2025 som vanskelig å nå frem med i en eventuell rettssak. De knytter seg som nevnt til prisavslag for «dårlig kjøreopplevelse» under blokkene, samt en mindre kostnad til fuger. Dette er krav som bare er skjønnsmessig anslått i sluttoppgjøret ut fra en prosentandel av total kontraktssum, og fremstår per i dag mer som «forhandlingskort» i møte med PAs krav.

Det nevnes at det fremdeles kan være en mulighet for at SGT kan bruke denne summen til å motregne mot eventuelle krav fra PA dersom PA skulle velge å gå til søksmål, selv om fristen har utgått for sameiet selv å fremsette kravene.

Den øvrige delen av mangelskravet på SGT2 er knyttet til arealer som ble overtatt i 2023, og fristen løper derfor ikke ut før i 2026.

For alle SGTs øvrige krav så løper fristene fra *aller tidligst* **10. februar 2026**. Det er i så fall snakk om dagmulktskravene. Mangelskravene på SGT3 har frist først høsten 2026. Etter vårt syn bør sameiet uansett avvente med å ta ut stevning for disse kravene til et senere tidspunkt. Dels mener vi at det vil være relevant hva PA foretar seg i denne saken – herunder hvorvidt PA selv velger å gå til

søksmål. Dels vil det også måtte gjøres en jobb med å sortere ut og underbygge gjenstående mangler – herunder vurdere om man skal fremme mangelskravet relatert til parkanlegget. Dette er det største kravet til SGT og ut fra informasjonen vi besitter per i dag, fremstår det å være ganske stor risiko ved å fremme det i en rettssak. Her bør man f.eks vurdere å innhente en tredjepartsvurdering.

Under vil vi i punkt 3 redegjøre nærmere for fristene for å ta ut søksmål for de ulike kravene. Deretter vil vi i punkt 4 kort gjennomgå vårt syn på enkeltkravene.

3 NÆRMERE HVILKE KRAV SOM EVENTUELT TAPES HVIS DET IKKE TAS UT SØKSMÅL DEN 28. OKTOBER 2025 – FORELDELSESFRISTER

Utgangspunktet etter norsk rett er at den alminnelige foreldelsesfrist er på tre år, jf. foreldelsesloven § 2. For å hindre at kravet foreldes, må man normalt enten gå til rettslige skritt (forliksklage eller stevning) eller ha mottatt en uttrykkelig erkjennelse av kravet fra motparten. Noen slik erkjennelse har man ikke mottatt fra PA for de kravene som nå gjenstår.

Mangelskravene

For mangelskrav så løper 3-årsfristen som et utgangspunkt fra overtakelse (se f.eks Høyesteretts dom i Rt-2006-1705). I dette prosjektet ble det gjennomført en rekke delovertakelser for SGT1 og SGT2 i løpet av 2022. For mangler som forelå ved disse delovertakelsene, så har fristen derfor som et utgangspunkt utløpt tre år etter de aktuelle datoene. Det ble imidlertid iverksatt en sak for forliksrådet for disse kravene. Dette er et rettslig skritt som gjør at fristen da forlenges. Den forlengede fristen løper til 1 år etter forliksrådet innstilte sin behandling av saken – dvs 28. oktober 2025.

Mangelskravene på **SGT 1** ble i sluttoppgjøret beregnet til kr 191 330 eks mva (= kr 239 000 ink mva). Denne summen er et estimat, og omfatter tilbakehold for misfarging av belegg + mangler ved FDV-dokumentasjon. Glenn Miller har opplyst at det ikke er noe som gjenstår av mangler knyttet til SGT 1, da dette i all hovedsak er utbedret av PA, slik at det nå bare gjenstår mindre estetiske forhold som det er tvilsomt at utgjør mangler etter kontrakten. Selv om fristen som et utgangspunkt kan løpe ut den 28. oktober 2025, så er det vår forståelse at det neppe er noen kostnader igjen her man kan kreve fra PA.

For **SGT 2** er mangelskravene (både krav om retting og prisavslag) beregnet til 1 630 161 eks mva (= ca 2MNOK ink mva) i sluttoppgjøret. Av denne summen er 1 400 000 ink mva et tilbakehold som gjelder omgjøring mot den nordlige halvdelen av både parkanlegget og kjørebanen, samt en mindre del av den sørlige halvdelen. Glenn Miller har estimert at summen fordeler seg som følger:

P7	1500	m2	750 000	kr
Kjørebane nord	1200	m2	600 000	kr
Kjørebane sør	100	m2	50 000	kr
Sum	**2800**	**m2**	**1 400 000**	**kr**

P7 hadde delovertakelse 13. desember 2022 – hvilket innebærer at fristen for denne delen av kravet ikke løper ut før **13. desember 2025,** altså noe senere enn 28. oktober-fristen.

Kjørebane nord ble overtatt i forbindelse med endelig overlevering av SGT2 den 13. september 2023, hvilket innebærer at fristen ikke løper ut før **13. september 2026.**

Kjørebane sør ble ifølge Miller overtatt i 2022, men er utbedret, slik at det uansett ikke gjenstår noe å kreve fra PA knyttet til dette.

Den resterende del av mangelskravet på SGT 2 på 637 701 ink mva, gjelder reklamasjon/prisavslag på kjøreopplevelsen under blokkene. En mindre andel av dette gjelder utbedring av kummer og utbedring/prisavslag på asfaltfuger. Kummene er utbedret av PA, men det er ikke gitt et prisavslag på fugene. Miller har estimert at kravet kan reduseres noe for de utbedrede kummene, men at det fremdeles gjenstår ca kr 570 000 i prisavslagskrav for svak kjøreopplevelse og mangelfulle fuger. Disse arbeidene ble overlevert i løpet av våren/sommeren 2022, og fristen utløper dermed allerede den **28. oktober 2025**.

For **SGT 3** er mangelskravene beregnet til ca 10 MNOK – dette omfatter utbedring av takhagen. Overtakelse av SGT 3 fant imidlertid sted i sin helhet den 29. oktober 2023, og fristen løper derfor ikke ut før **29. oktober 2026** for disse kravene. Det er følgelig ikke nødvendig å ta ut stevning for å avbryte frister for disse kravene før det.

Dagmulktskravene
Når fristen for foreldelse av dagmulktskrav begynner å løpe, er ikke helt avklart. Det konservative synspunktet er at fristen begynner å løpe suksessivt hver dag fra den dagen dagmulkten begynner å løpe – dvs fra dagen etter dato for opprinnelig overtakelse. Vi forholder oss til dette for sikkerhets skyld.

Den dagmulktsbelagte sluttfrist for både SGT 1, SGT 2 og SGT 3 var 10 februar 2023. Fristen går dermed ut tidligst den **11. februar 2026** (for første dag med dagmulkt) – og utløper da suksessivt for hver dag med dagmulkt man krever etter dette.

For dagmulktskravene er det dermed ikke behov for å ta ut stevning for å avbryte frister før dette.

Tilbakebetalingskrav som følge av at det etter SGTs syn er utbetalt for mye til PA
Som nevnt innledningsvis er SGT av den oppfatning at PA har krav på betaling for egne kontraktsarbeider med kr 49 274 843 eks mva, dersom man ikke hensyntar SGTs dagmulkts- og mangelskrav.

SGT har imidlertid utbetalt kr 49 761 791 eks mva – hvilket dermed utgjør kr 486 948 for mye. For denne summen kan SGT dermed sies å ha et tilbakebetalingskrav. Nøyaktig når denne «merbetalingen» har funnet sted, er noe uklart for oss, men vi oppfatter uansett at det ikke er snakk om før i 2023, slik at det heller ikke for dette kravet PT er noen utfordring knyttet til foreldelsesfrist p.t.

Det er følgelig ikke nødvendig å ta ut stevning for å avbryte frister for dette kravet før i 2026.

4 KORT OM VURDERINGEN AV DE ENKELTE KRAVENE

4.1 Overordnet

Generelt viser vi til vårt notat av 6. desember 2023, hvor vi har redegjort for Glittertinds syn på de enkelte krav og motkrav i forbindelse med tilbakemelding på PAs sluttoppgjør. Vår vurdering av kravene er tilnærmet den samme som da, og vi henviser derfor i all hovedsak til dette notatet.

Vi er fremdeles av den oppfatning at PA står ganske svakt hva gjelder sitt gjenstående betalingskrav – som knytter seg til betaling for kontraktsarbeidene, og hvor partene har et ulikt syn på hvordan kontrakten skal tolkes og hva PA rent faktisk har dokumentert at de har utført. For dette kravet er det imidlertid PA som eventuelt må ta ut søksmål, og det er derfor ikke nødvendig å gå nærmere inn på nå.

4.2 Dagmulktskravene

Vi fastholder også at SGT synes å stå relativt sterkt hva gjelder dagmulktskravene. Som i notatet fra desember 2023, så er det fremdeles vanskelig for oss å si noe konkret om beregningsgrunnlaget – men vi mener metoden fremstår som fornuftig. Glenn Miller har i forbindelse med arbeidet med dette notatet uttalt at det muligens må gjøres en reduksjon i beregningsgrunnlaget, og dermed selve dagmulkten på SGT2. Dette er imidlertid snakk om et mindre beløp.

I møtet med PA i vår, ble det anført fra PAs side at sameiet har akseptert utsatte frister, og dermed ikke kan kreve dagmulkt. Vi har ikke sett dokumentasjon som tilsier at SGT har gått med på fristforlengelse. Generelt er det også slik at aksept for at arbeidene ferdigstilles senere, ikke nødvendigvis innebærer at man dermed frasier seg rett til å kreve dagmulkt. Dette er imidlertid en liten risiko forbundet med dette.

Dagmulktskravene er uansett krav som sameiet kan vurdere å innta som motkrav i et eventuelt søksmål fra PA, da de ikke har frist før i 2026.

4.3 Mangelskrav SGT 1

Som nevnt var mangelskravet på SGT1 i sluttoppgjøret estimert til ca 240 000 kr ink mva. Vi oppfatter at det per i dag ikke gjenstår noen mangelskrav knyttet til SGT 1 av betydning. Av det som potensielt gjenstår (misfarging av belegg), er det tvilsomt om dette vil føre frem i en eventuell rettssak. Vi anbefaler derfor ikke å gå videre med mangelskrav på SGT1 basert på den informasjon vi besitter.

4.4 Mangelskrav SGT 2

Som gjennomgått over, er det i all hovedsak enkelte av mangelskravene relatert til SGT 2 det er nødvendig å ta ut søksmål for 28. oktober, for at de ikke skal foreldes.

Manglene på SGT 2 gjelder dels krav om utbedring av asfaltarbeidene (estimert til kr 1 400 000), og dels er det snakk om prisavslag for dårlig kjøreopplevelse under blokkene og mangelfulle fuger (ca kr 570 000).

For disse kravene må SGT for det første sannsynliggjøre at forholdene faktisk utgjør mangler. For det andre må SGT også sannsynliggjøre at utbedring, eller eventuelt et prisavslag skal ligge i den størrelsesorden som SGT hevder.

Vi har mottatt en rapport utarbeidet av Hadeland Maskindrift AS, hvor det er redegjort for manglene ved asfaltleggingen og gitt et estimat for utbedring per kvm ved fornyelse av asfalten. Dette kravet har som nevnt frist i desember 2025. I utgangspunktet tror vi at SGT kan ha ganske gode muligheter for å vinne frem med et mangelskrav knyttet til disse arbeidene, dersom det gjøres en god jobb med å finne frem dokumentasjon i form av bilder mv. Det er en styrke for kravet at SGT har en tredjepartsvurdering av forholdet. Vi har ikke noe grunnlag for å overprøve prisestimatet gitt av Hadeland Maskindrift AS.

Når det gjelder kravet/tilbakeholdet i sluttoppgjøret knyttet til dårlig kjøreopplevelse og fuger på ca kr 570 000, så er dette som nevnt det kravet som potensielt har frist allerede 28. oktober 2025, ettersom det gjelder arbeider overtatt vår/sommer 2022. Dette er imidlertid bare et krav som i sluttoppgjøret ble estimert til 5 % av kontraktssummen på asfaltarbeidene, og er ikke nærmere beregnet på noen måte. Basert på samtaler med Glenn Miller, samt det vi har mottatt av dokumentasjon, så er det vanskelig for oss å se at dette er krav SGT vil vinne frem med i en rettssak. Begge forholdene er nevnt i rapporten fra Hadeland Maskindrift AS, men uten noen anslått utbedringskostnad. Særlig dette med dårlig kjøreopplevelse fremstår å være en relativt skjønnsmessig vurdering uten tilknytning til spesifikke krav i kontrakt. Miller har også opplyst at Hadeland under sin befaring fremsto som noe tilbakeholdne med å konkludere med at dårlig kjøreopplevelse var en mangel, og det fremstår som usikkert i hvilken grad de vil kunne gi en god vitneforklaring i favør SGT på akkurat dette punkt. Manglene ved fugene fremstår som bedre begrunnet, men vi har oppfattet Miller dithen at dette utgjør en mindre del av tilbakeholdet, og at mye av dette eventuelt uansett vil bli håndtert i forbindelse med eventuell asfaltfornyelse.

Vi vurderer at dette mangelskravet/tilbakeholdet på cirka kr 570 000 var hensiktsmessig å medta som et taktisk element i forhandlingene med PA ved sluttoppgjøret. Det fremstår imidlertid per i dag som mindre sannsynlig at SGT vil kunne få medhold i dette som et selvstendig krav i en rettssak.

4.5 Mangelskrav SGT 3

Det største kravet i saken er relatert til parkanlegget på SGT3, foreløpig estimert til ca 10 MNOK.

Per i dag er det vanskelig for oss å si noe om hvorvidt SGT vil vinne frem med et mangeskrav knyttet til parkanlegget. Det synes ikke å være tvilsomt at det er betraktelig større lekkasjer fra parkanlegget i dag sammenliknet med før arbeidene ble utført. Det er imidlertid en utfordring at sameiet selv valgte å gå for en løsning for parkanlegget som var mindre optimal/omfattende enn den PA opprinnelig gav pris på. Vi anbefaler at det i første omgang innhentes tilbud på utbedring av arealene, gjerne fra ulike entreprenører. Videre må det gjøres en jobb med å finne frem billeddokumentasjon som viser lekkasjeutfordringene. Vi tror også det vil være fornuftig å få innhentet en tredjepartsvurdering av forholdet for å nærmere avklare ansvarsforholdene og hva som eventuelt er årsak til lekkasjene.

Ettersom søksmålsfristen for dette kravet ikke går ut før i 2026, anbefaler vi foreløpig å avvente med å trekke inn dette kravet i et eventuelt søksmål til et senere tidspunkt.

GLITTERTIND

NOTAT

Til: Sameiet Grefsen Terrassehus v/Glenn Miller

Kopi: Styret i SGT

Fra: Advokatfirmaet Glittertind AS v/advokat Therese Kristiansen

Dato: 6. desember 2023

Saksansvarlig advokat: Therese Kristiansen

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS – DIV. SLUTTOPPGJØR MED PA ENTREPRENØR AS

1 INNLEDNING

Vi viser til e-post av 24. november 2023, samt Teamsmøte 28. november 2023 med gjennomgang av saken. Vi er blitt bedt om å foreta en overordnet vurdering av de tre åpne sluttoppgjørene mellom Sameiet Grefsen Terrassehus («SGT») og PA Entreprenør AS («PA»), herunder PAs krav og SGTs motkrav. Dette inkluderer både PAs krav mot SGT, samt SGTs motkrav mot PA i form av dagmulkt og div. mangelskrav.

Vi vil i pkt. 2 nedenfor redegjøre kort for sakens faktiske bakgrunn, før vi i pkt. 3-5 nedenfor gir vår vurdering av de tre ulike sluttoppgjørene.

2 SAKENS FAKTISKE BAKGRUNN

2.1 Overordnet oversikt

SGT har inngått tre ulike entreprisekontrakter med PA tilknyttet rehabilitering av garasjeanlegg, inkludert asfaltfornyelse og drenering/vanntetting av parkanlegg over deler av garasjeanlegget.

Kontraktene er inngått i forskjellige entrepriseformer, som følger:

- SGT1: Betongrehabilitering – NS 8405 (utførelsesentreprise)
  - Sluttoppgjør fra PA: 11. oktober 2023
  - Frist for sluttoppgjørstilsvar fra SGT: 11. desember 2023
- SGT2: Asfalt og dren – NS 8407 (totalentreprise)
  - Sluttoppgjør fra PA: 10. november 2023
  - Frist for sluttoppgjørstilsvar fra SGT: 10. januar 2024
- SGT3: Parkanlegg – NS 8407 (totalentreprise)
  - Sluttoppgjør fra PA: 10. november 2023
  - Frist for sluttoppgjørstilsvar fra SGT: 10. januar 2024

Samtlige kontraktsarbeider er overtatt, men sluttoppgjørene er omtvistet.

Advokatfirmaet Glittertind AS
Org.nr. 916 284 055
Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo
Postboks 1383, 0114 Oslo, tlf. 21 67 67 22
post@glittertind.no
www.glittertind.no

2.2 Gjennomføringen av prosjektet

Gjennomføringen av prosjektet gikk ifølge SGT greit veldig lenge. Mot slutten av prosjektet oppsto det spørsmål, og deretter uenighet, knyttet til bl.a. mengdeavregning av elektropostene i betongrehabiliteringen, krav om avbestillingserstatning knyttet til fjerning av midlertidig parkeringsplass, samt en del reklamasjoner på mangler ved utførelsen av bl.a. asfaltarbeidene.

Det har skjedd flere delovertakelser av de ulike arbeidene, men sluttfristen (10. februar 2023) for arbeidene er oversittet av PA, uten at PA har fremsatt noen krav om fristforlengelse. PA har dermed heller ikke fått innvilget fristforlengelse, og SGT mener at man har krav på dagmulkt på de ulike kontraktene. Det er her spørsmål knyttet til hvordan dagmulkten skal beregnes, herunder om det er hele kontraktsummen som skal legges til grunn for dagmulktsberegningen, eller om man må gjøre fradrag for de deler av kontraktsarbeidene som var delovertatt.

2.3 Kort om vår vurdering av saken

Vi vil i de følgende punkter ta for oss noen overordnede problemstillinger og krav/motkrav i de tre ulike sluttoppgjørene. Ut fra tids- og ressursmessige hensyn har vi ikke gått inn i samtlige krav – det har vi heller ikke tilstrekkelig faktisk grunnlag for å gjøre per i dag. Vi har konsentrert oss om de problemstillingene som SGT særlig har fremhevet i møte 28. november 2023, samt der hvor det er større avvik mellom partenes ståsteder for øvrig.

Vi presiserer at våre vurderinger er gjort ut fra det kjennskap vi har til saken per i dag, og at vurderingene kan endre seg dersom det fremkommer nye opplysninger eller dokumentasjon i saken.

3 SLUTTOPPGJØR 1 – BETONGREHABILITERING

3.1 Innledning

Kontraktsummen var på kr 40 765 050 inkl. mva.

Sluttoppgjøret fra PA er datert 11. oktober 2023, og fristen for å levere sluttoppgjørstilsvar er dermed 11. desember 2023.

Sluttfristen var 10. februar 2023. PA hevder at overtakelse skjedde 9. mars 2023, og viser til at det forut for dette også har vært åtte delovertakelser. SGT er uenig i dette, og mener at hovedtyngden av arbeidene først ble overtatt 29. august 2023.

PAs sluttoppgjørskrav totalt utgjør kr 49 387 238 inkl. mva[1]. Av dette var kr 44 573 023 betalt, slik at det gjensto kr 4 814 215 til betaling. I tillegg har PA fremsatt krav om forsinkelsesrenter på totalt kr 100 106 eks. mva[2].

[1] Alle tall i dette notatet er inkl. mva., med mindre noe annet uttrykkelig er angitt.

[2] Det beregnes ikke mva. av renter.

Vi bemerker at SGTs summering i excel-ark datert 5. desember 2023 avviker noe fra dette, hvor samlet krav på denne kontrakten er oppgitt å utgjøre kr 49 440 219 inkl. mva., og inkl. forsinkelsesrenter.

3.2 Uenigheten mellom partene

3.2.1 Innledning

Uenigheten mellom partene går i hovedtrekk ut på følgende:

- SGTs motkrav på dagmulkt: kr 2 070 318
- Tilbakehold mangler: kr 239 163
- Mengdeavregning elektroarbeider: ca. kr 4,3 millioner[3]
- Vinterdrift – avvik mengde: kr 408 000

3.2.2 Dagmulkt

Det er i utgangspunktet beregnet dagmulkt for perioden 10. februar 2023 – 29. august 2023.

Er ikke annet avtalt, skal dagmulktsatsen per hverdag utgjør en promille av kontraktsummen ved overskridelse av sluttfristen, jf. NS 8405 pkt. 34.3. Det samlede dagmulktsansvaret er begrenset til 10% av kontraktsummen. «Kontraktsummen» er i NS 8405 pkt. 2.8 definert som det opprinnelig avtalte vederlaget for entreprenørens oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser, inkl. mva.

Dagmulktsatsen i denne kontrakten utgjør dermed kr 4 076, og maksimalt dagmulktsansvar er utgjør kr 4 076 505. Med andre ord vil denne grensen være nådd etter 100 hverdagers forsinkelse.

«Hverdag» er i NS 8405 pkt. 34.3 definert som alle dager unntatt helligdager og offentlige høytidsdager.

I henhold til NS 8405 pkt. 32.7 kan byggherren overta deler av kontraktsarbeider. Dette har skjedd i vår sak, hvor det har vært delovertakelser på følgende datoer:

- B1: 21. mars 2022
- B2: 21. mars 2022
- C1: 21. mars 2022
- C2: 22. april 2022
- D1: 23. mai 2022
- D2: 14. juni 2022
- E1: 23. juni 2022
- E2: 31. august 2022

[3] Total differanse mellom partene innenfor elektroarbeider i SGT1 – Del 1 og Del 2.

For delovertakelse gjelder bl.a. bestemmelsene i NS 8405 pkt. 32.6 tilsvarende, og det fremgår av bokstav a) at dagmulkt slutter å løpe for den delen av kontraktsarbeidet som delovertas. Det vil si at det som er delovertatt skal utgå fra resten av beregningsgrunnlaget for dagmulkt.

Ved delovertakelse skal det angis hvilke deler av bygget eller anlegget som overtas, og hvilken kontraktsverdi eller forholdsmessig verdi disse har, jf. NS 8405 pkt. 32.7 tredje ledd. Vi kan ikke se at det er tatt inn noen slik verdsettelse i de ulike delovertakelsesprotokollene, og det er derfor uvisst for oss hvilken kontraktsmessig verdi disse hadde.

Når det gjelder spørsmålet om hva som er riktig beregningsgrunnlag for dagmulktskravet på betongrehabiliteringskontrakten, må altså vårt svar gis som følgende veiledning, siden vi ikke kjenner de «korrekte» tallene:

- Perioden med dagmulkt er mellom 10. februar og 29. august 2023. Det vil si at grensen på 10% av opprinnelig kontraktsum inkl. mva. som et utgangspunkt er nådd.
- Det må gjøres fradrag for verdien av de kontraktsarbeidene som ble overtatt gjennom de åtte delovertakelsene. Vi forstår det slik at dette ikke var hovedtyngden av arbeidene, men noe verdi må dette også ha. Det er derfor ikke grunnlag for å bruke hele den opprinnelige kontraktsummen som grunnlag for dagmulktsberegningen.

SGT har i excel-arket beregnet seg frem til et samlet dagmulktsgrunnlag på kr 20 703 176 inkl. mva. Vi synes at oppsettet ser fornuftig ut, men har som sagt ikke mulighet til å vurdere de konkrete postene som inngår her nærmere ut fra vårt kjennskap til saken per i dag.

Kort oppsummert synes vi at et samlet dagmulktskrav her på kr 2 070 318 ser fornuftig ut.

3.2.3 Tilbakehold mangler

Det er holdt tilbake kr 239 163 til sikkerhet for utbedring av mangler. Dette gjelder særlig for misfarging av belegg, samt mangler i FDV-dokumentasjonen. Dette er beregnet som 20% av kontraktsummen for beleggsarbeider, samt kr 100 000 for FDV.

Byggherren kan holde tilbake så mye av betalingen at det dekker det spesifiserte kravet han har mot entreprenøren, jf. NS 8405 pkt. 29.3.

Det følger av NS 8405 pkt. 36.3 at byggherren kan kreve erstatning til kostnader for utbedring utført av andre, dersom entreprenøren ikke utbedrer innen nærmere fastsatte frister. Dersom entreprenøren utbedrer manglene, skal tilbakeholdt beløp utbetales.

Etter vårt syn fremstår det samlede tilbakeholdte beløpet som fornuftig.

3.2.4 Mengdeavregning elektroarbeider

Det skiller ca. kr 4,3 millioner mellom partenes standpunkter på mengdeavregningen på elektroarbeidene. Den samlede summen som godkjennes av SGT er den mengden som kan måles opp på stedet.

PA har ikke levert målebrev som underbygger mengdene de krever oppgjør for på elektroarbeidene.

Det er entreprenøren som har bevisbyrden for sitt krav. Det fremgår av NS 8405 pkt. 28.3 at entreprenøren skal sende spesifisert faktura som kan kontrolleres, og at det skal medfølge målinger og annen dokumentasjon som er nødvendig for byggherrens kontroll. Slik dokumentasjon skal senest foreligge i forkant av overtakelsesforretningen, slik at byggherren har mulighet til å gå gjennom det før forretningen.

Gjennomføring av måling (og utstedelse av målebrev) er spesielt viktig i de tilfeller hvor det gjelder poster/arbeider som ikke kan kontrollmåles senere, for eksempel fordi de blir innebygget. Vi har forstått det slik at PAs (eller deres underentreprenørs) forklaring på hvorfor synlige/målbare mengder er mindre enn hva de krever oppgjør for, er at det er en del kabler etc. som er bygget inn i vegger o.l., og som derfor ikke er synlige. Dette er i så fall desto større grunn til at måling skulle vært utført, og målebrev utstedt, før disse komponentene ble innebygget.

Videre har vi forstått det slik at en del mengder skyldes de-/remontering av kabler som SGT mener ikke har vært nødvendig for å gjennomføre arbeidene. Det er ikke mulig for oss å vurdere dette nærmere, ut fra den informasjonen og dokumentasjonen som vi har per i dag. Men også her vil det som et utgangspunkt være entreprenøren som har bevisbyrden for at det var nødvendig å utføre de mengdene som de krever oppgjør for.

3.2.5 Vinterdrift

Det skiller kr 408 000 mellom partenes standpunkter vedrørende posten for vinterdrift. Kontraktens mengde er 10 uker, mens PA krever oppgjør for 44 uker.

Det er bekreftet i kontraktsmøtereferatet pkt. 7.7 at fyringskostnadene skal mengdereguleres, men ikke med mer enn 10 uker. Nødvendig fyring utover dette betales av PA.

Med mindre posten for vinterdrift er ment å dekke noe mer enn bare fyring (for eksempel tildekking med vintermatter e.l.), så mener vi at denne saken er svært klar: PA har ikke krav på oppgjør for mer enn 10 ukers vinterdrift.

Under enhver omstendighet må PA underbygge hvorfor de mener at de har krav på oppgjør for mer enn 10 ukers vinterdrift. Dette kan for eksempel være hvis de mener at endringer eller svikt ved byggherrens medvirkning har ført til at arbeidene har måttet foregå på en mer ugunstig årstid enn opprinnelig forutsatt. Dersom PA skal komme noen vei med et slikt krav, må de imidlertid ha varslet om slik endring/svikt uten ugrunnet opphold fra de ble eller burde blitt kjent med forholdet. Vi har fått opplyst at PA ikke har kommet med noe slikt varsel, og legger derfor til grunn at PA ikke har krav på oppgjør for mer enn 10 ukers vinterdrift.

3.3 Konklusjon

Etter vårt syn fremstår SGTs utkast til sluttoppgjørstilsvar fornuftig og riktig, og vi mener at dette bør sendes inn til PA slik dette nå foreligger.

Ut fra vår kunnskap om saken per i dag er det neppe grunnlag for noen særlig økning av SGTs motkrav, men det er heller ikke grunnlag for å redusere disse motkravene. Videre ser det ikke ut til å være grunnlag for PAs krav som overstiger den delen av kravene som overstiger SGTs aksept.

Etter dette gjenstår det ikke noe til betaling fra SGT til PA. Derimot er det PA som skylder penger til SGT.

3.4 Særlig om AN 17 – post 02.9 – avbestillingserstatning

PA har fakturert 60% av post 02.9 (fjerning av midlertidig parkering og adkomstvei), dvs. kr 450 000 inkl. mva., selv om parkeringsplassen ikke er fjernet og arbeidet som omfattes av posten følgelig ikke er utført. Fakturering har skjedd i avdragsnota (AN 17).

SGT har forstått det slik at PA krever avbestillingserstatning som følge av at arbeidene ikke kom til utførelse, og at det er dette man har ment å fakturere på AN 17. Partene har utvekslet flere brev om saken, se bl.a. brev 04 av 27. oktober 2023 fra SGT.

SGT har avvist kravet om avbestillingserstatning fordi det samlede vederlaget ikke er redusert med mer enn 15% av kontraktsummen. Det følger av NS 8405 pkt. 38.1 at reduksjon av det samlede vederlaget er på inntil 15% av kontraktsummen, så skal dette behandles som en negativ endringsordre, og ikke som en avbestilling. Entreprenøren har ikke krav på avbestillingserstatning.

Ved en negativ endring – dvs. arbeid som ikke kommer til utførelse – har byggherren krav på slik justering av entreprenørens vederlag som endringen medfører, jf. NS 8405 pkt. 25.1. Det vil si at entreprenøren ikke har krav på betaling for en post som ikke er kommet til utførelse.

PA har også argumentert med at de eier steinmassene som den midlertidige parkeringsplassen består av. Selv om de slipper å fjerne massene, og dermed sparer penger, så hevder de at de kunne ha brukt steinmassene et annet sted. Med andre ord vil de ha betalt for steinmassene som er brukt, og som ligger i parkeringsplassen nå.

Det kan reises flere spørsmål i denne forbindelse, bl.a. om det er riktig at kostnaden for steinmassene var innkalkulert i posten for fjerning av parkeringsplassen (strengt tatt: posten for etablering av gressdekke), eller om dette har ligget i posten for etablering av parkeringsplassen. Sistnevnte har kommer til utførelse, og er fakturert (og betalt) fullt ut.

Videre reises det spørsmål om hva verdien på steinen ev. er. PA har uttalt i e-post av 27. juni 2023 at massene har en verdi på ca. kr 650 000 (ca. 1 350 m^3 à kr 480/m^3). Av dette anslår PA at spart kostnad ved å fjerne massene utgjør ca. kr 100 000. Med andre ord: «restverdien» av dem skal være kr 550 000. Til sammenligning er postene under 02.9 priset som følger, inkludert både materiell og arbeid:

- Vegetasjonsrydding – komplett: RS kr 420 000
- Avretting med tilføring av masser: RS kr 630 000
- Grasdekke: RS kr 750 000 (hvorav PA krever kr 450 000)

De to første postene er utført, og betalt. Ut fra prisingen på disse finner vi det lite sannsynlig at tilført stein har en gjenbruksverdi på kr 650 000. SGT har sjekket priser med andre leverandører, og fått opplyst at verdien er langt lavere enn dette nivået. Prisen for fjerning (som ikke er utført) ser derimot ut til å stemme.

Etter vår oppfatning har PA som et utgangspunkt rett i at de eier steinmassene, og ev. kunne ha gjenbrukt dem et annet sted dersom de hadde blitt fjernet. Det er mulig at PA har kalkulert med slik gjenbruk. Samtidig vil fjerning og gjenbruk fordre en del merarbeid som PA nå slipper. Verdien på steinen virker å være betydelig overvurdert fra PAs side.

Vi mener derfor at det ikke er grunnlag for å betale PA kr 450 000 for steinen som ble liggende. Imidlertid tror vi at det kan være grunnlag for at SGT skal betale «noe» for steinen, ettersom den tross alt tilhører PA som teoretisk gjenbrukbart materiell. Det er i så fall opp til PA å sannsynliggjøre hva riktig verdi på steinen er. Inntil videre mener vi at det ikke er grunnlag for å betale ut noe her, så får man heller åpne opp for dette senere, etter at PA har gjort en jobb med å sannsynliggjøre reell verdi.

4 SLUTTOPPGJØR 2 – ASFALT OG DREN

4.1 Innledning

Kontraktsummen var på kr 12 754 025 inkl. mva.

Sluttoppgjøret fra PA er datert 11. november 2023, og fristen for å levere sluttoppgjørstilsvar er dermed 11. januar 2024.

Sluttfristen var 10. februar 2023. PA viser til at kontraktsarbeidene ble overtatt 13. november 2023. Dette er trolig feilskrift for 13. september 2023, da overtakelsesforretning ble avholdt.

PAs sluttoppgjørskrav totalt utgjør kr 14 557 621 inkl. mva. Av dette var kr 13 523 128 betalt, slik at det gjensto kr 1 034 492 til betaling

4.2 Uenigheten mellom partene

4.2.1 Innledning

Uenigheten mellom partene går i hovedtrekk ut på følgende:

- SGTs motkrav på dagmulkt: kr 308 524
- Tilbakehold mangler: kr 1 400 000
- Tilbakehold reklamasjoner: kr 603 719
- Mengdeavregning på post for asfaltlegging (opsjon): kr 550 000

4.2.2 Dagmulkt

Vi viser til pkt. 3.2.2 over for en nærmere redegjørelse for reglene om dagmulkt. Tilsvarende regler gjør seg gjeldende i NS 8407 pkt. 40.

Det følger av NS 8407 pkt. 40.3 (1) bokstav a) at dagmulktsatsen er en promille av kontraktsummen, men minst kr 3 000 per hverdag. Det er påløpt dagmulkt i perioden 10. februar – 13. september 2023, slik at grensen på 10% av kontraktsummen (dvs. kr 1 275 402) er nådd.

Etter dette utgjør maksimalt teoretisk dagmulktskrav kr 1 275 402. Det skal imidlertid også her gjøres fradrag for verdien av arbeider som ev. er deloverlevert tidligere. I de åtte delovertakelsene som er omtalt under pkt. 3.2.2 over, *er «asfaltarbeider utenom et eventuelt senere pleksidekk eller lignende»* omfattet av delovertakelsene. Vi oppfatter dette slik at det dermed er noen asfaltarbeider tilhørende SGT2 (asfaltkontrakten) som er blitt delovertatt tidligere, og at dette ikke tilhører SGT1 (betongrehabiliteringskontrakten). Omfanget av delovertakelsene med hensyn til verdi er ikke angitt i delovertakelsesprotokollene.

I utkast til brev 09 er det oppgitt at det som er delovertatt i SGT1 er asfalt under blokkene og under parkanlegget, mens midtre kjørebane og dens andel av det totale asfaltarealet ikke er delovertatt. Det er opplyst at dette utgjør ca. 26% av det totale asfaltarealet.

Vi har videre fått opplyst at PA heller ikke i denne kontrakten har fremsatt noe krav om fristforlengelse, eller fått innvilget slike krav. PA er da i en klar forsinkelsessituasjon, og SGT har krav på dagmulkt ved oversittelse av sluttfristen.

Det er noe uklart for oss hvordan SGT har beregnet seg frem til en dagmulkt på kr 308 524 på asfaltarbeidene. Etter vår oppfatning, basert på de opplysningene vi har fått, vil riktig beregning være slik:

- Perioden med dagmulkt er mellom 10. februar og 13. september 2023. Grensen på 10% av opprinnelig kontraktsum inkl. mva. er som et utgangspunkt nådd. Dette utgjør kr 1 275 402.
- Det må gjøres fradrag for verdien av asfaltarbeidene som er delovertatt tidligere. Det gjenstår ca. 26% av arealet som ikke er delovertatt.
- Kr 1 275 402 x 0,26 = kr 331 605, som blir den totale dagmulkten.

Etter vårt syn bør SGT derfor vurdere å oppjustere dagmulktskravet sitt til denne summen, siden det ikke vil være mulig å øke motkravene etter at sluttoppgjørstilsvaret er sendt.

4.2.3 Tilbakehold mangler

Det er holdt tilbake kr 1 400 000 til sikkerhet for utbedring av mangler. Dette gjelder anslåtte kostnader til reasfaltering og utbedring av svanker i nordre halvdel/park. Beløpet er beregnet etter innhenting av tredjemannsvurdering av asfaltarbeidene fra Hadeland Maskindrift AS. De anslår en pris på kr 500/m² asfaltfornyelse, basert på et areal på ca. 2 700 m².

Byggherren kan holde tilbake så mye av betalingen at det dekker det spesifiserte kravet han har mot entreprenøren, jf. NS 8407 pkt. 28.3.

Det følger av NS 8407 pkt. 42.3.4 at byggherren kan kreve erstatning av kostnader for utbedring utført av andre, dersom entreprenøren ikke utbedrer innen nærmere fastsatte frister. Dersom entreprenøren utbedrer manglene, skal tilbakeholdt beløp utbetales.

Det springende punktet i denne saken er om det foreligger mangler, om det er i et slikt omfang at de nødvendiggjør utbedring, og om antatt pris på dette er riktig. Vi har ikke grunnlag for å overprøve Hadeland Maskindrift AS' vurdering og estimat, og legger til grunn at dette er på noenlunde riktig nivå.

Etter vårt syn fremstår det samlede tilbakeholdte beløpet som fornuftig.

4.2.4 Tilbakehold reklamasjoner

I excel-arket datert 5. desember 2023 er det lagt opp til at SGT krever prisavslag for mangler i form av svanker og fuger under blokkene, på totalt kr 603 719. Dette er basert på at prisavslaget er satt til ca. 5% av den totale kontraktsverdien på asfaltarbeidene.

I utkastet til brev 09 er dette i stedet lagt sammen med tilbakeholdt beløp for mangler ved asfaltarbeidene for øvrig (se pkt. 4.2.3 over), slik at det totale tilbakeholdte beløpet utgjør kr 2 003 719. Det er noe uklart for oss om SGT har ment å samle opp dette som et tilbakehold nå, eller om det er en feil når dette er gjort i utkastet til brev 09.

Utgangspunktet etter NS 8407 pkt. 42.3.1 er at entreprenøren har rett og plikt til utbedring av mangler. Byggherren står ikke fritt til å velge prisavslag i stedet.

Det er unntak for tilfeller hvor kostnadene til utbedring vil bli uforholdsmessig store i forhold til hva som oppnås, jf. NS 8407 pkt. 42.3.5, jf. pkt. 42.3.1. I slike tilfeller kan byggherren i stedet kreve prisavslag. Prisavslagets størrelse fastsettes på grunnlag av den reduksjonen av byggets/anleggets verdi som mangelen representerer, og skal minst svare til den besparelsen entreprenøren har oppnådd som følge av at utførelsen ikke er kontraktsmessig.

Vår anbefaling her er at SGT holder tilbake kr 1 400 000 + kr 603 719, og krever utbedring av begge forhold. Da fratar man ikke PA utbedringsretten, og det blir opp til PA å nekte utbedring (hvis det er aktuelt for dem). Hvis PA mener at utbedring vil bli uforholdsmessig kostbart, så er SGT i posisjon til å konvertere denne delen av tilbakeholdet til et krav om prisavslag.

Dette innebærer at utkastet til brev 09 kan beholdes som det er på dette punktet, mens excel-arket bør rettes opp.

4.2.5 Mengdeavregning asfaltlegging (opsjon)

PA krever oppgjør for totalt kr 825 000 på post 3.2 (legging av ny asfalt – opsjon), basert på en mengde på 3 000 m^2. SGT mener at riktig sum er kr 275 000, basert på en mengde på 1 000 m^2.

PA har avregnet i tråd med kontraktens mengdeangivelse, som er anslått til 3 000 m^2. SGT mener at riktig avregning er i tråd med faktisk utført mengde for alle andre poster enn de som er angitt som RS i kontrakten. Det er vist til kontraktsmøtereferatet pkt. 14.1, samt intensjonen i kravspesifikasjonen.

I kontraktsmøtereferatet pkt. 14.1 fremgår det at

> *For mengder som er regulerbare skal avregning […] skje etter målebrev som utferdiges av PA og som kontrollmåles av MC. Oppmåling av utførte mengder skal utføres i fellesskap med entreprenøren.*

Kravspesifikasjonen oppgir post 3.2 med enhet «m²».

Det fremgår av tilbudsforespørselen datert 29. april 2021, pkt. 6[4] om prisbærende poster og mengder at

> *Mengdene som er angitt i de prisbærende postene er omtrentlige, og skal derfor mengdereguleres. Arealene skal måles opp av TE, og det skal deretter foretas en mengdejustering.*

Vi mener det etter dette er klart at post 3.2 skal mengdereguleres i henhold til faktisk utført mengde. Det er PAs ansvar å sørge for oppmåling og utstedelse av målebrev. Hvorvidt eksakt utført mengde er 1 000 m², eller et noe høyere eller lavere areal, har vi ikke forutsetninger for å vurdere ut fra de opplysninger vi har mottatt.

Vår konklusjon er at SGT bør fastholde sin mengde som korrekt i sluttoppgjøret, inntil PA ev. legger frem målebrev som viser at det er grunnlag for et høyere vederlag.

4.3 Konklusjon

Etter vårt syn fremstår SGTs utkast til sluttoppgjørstilsvar generelt fornuftig og riktig. Vi mener det kan være en mulighet for å øke dagmulktskravet noe, se nærmere om dette i pkt. 4.2.2. Etter denne justeringen bør sluttoppgjørstilsvaret sendes inn i tråd med utkastet.

Etter dette gjenstår det ikke noe til betaling fra SGT til PA. Derimot er det PA som skylder penger til SGT. SGT bør fortsette sitt tilbakehold inntil utbedringsarbeider osv. er ferdigstilt.

5 SLUTTOPPGJØR 3 - PARKANLEGG

5.1 Innledning

Kontraktsummen var på kr 3 533 500 inkl. mva. Det fremgår imidlertid av kontraktsmøtereferatet pkt. 8.2 at

> *Kontraktsummen er en budsjettsum og er basert på tilbud mottatt i e-post av 20.09.2021. Se også punkt 6.1.Avregning skal skje på de times- og maskinpriser i tilbudet for parkanlegget.*

[4] Se kontraktsdokumentet s. 34.

I praksis er derfor denne kontrakten i hovedsak en regningsarbeidskontrakt, med de regler som gjelder for regningsarbeider.

Sluttoppgjøret fra PA er datert 10. november 2023, og fristen for å levere sluttoppgjørstilsvar er dermed 10. januar 2024.

Sluttfristen var 10. februar 2023. PA viser til at kontraktsarbeidene ble overtatt 29. august 2023.

PAs sluttoppgjørskrav totalt utgjør kr 10 422 674 inkl. mva. Av dette var kr 4 028 146 betalt, slik at det gjensto kr 5 805 672 til betaling. I tillegg har PA fremsatt krav om forsinkelsesrenter på totalt kr 291 841 eks. mva.

5.2 Uenigheten mellom partene

5.2.1 Innledning

Uenigheten mellom partene går i hovedtrekk ut på følgende:

- SGTs motkrav på dagmulkt: kr 353 350
- Tilbakehold mangler: kr 300 000
- Tilbakehold reklamasjoner: kr 200 000
- Manglende og/eller mangelfull dokumentasjon av regningsarbeider, som fører til et betydelig avvik mellom partenes syn på hva som er riktig oppgjør
- Endringskrav som er varslet for sent, og dermed prekludert

5.2.2 Dagmulkt

Vi viser til pkt. 3.2.2 over for en nærmere redegjørelse for reglene om dagmulkt. Tilsvarende regler gjør seg gjeldende i NS 8407 pkt. 40.

Det følger av NS 8407 pkt. 40.3 (1) bokstav a) at dagmulktsatsen er en promille av kontraktsummen, men minst kr 3 000 per hverdag. Det er påløpt dagmulkt i perioden 10. februar – 29. august 2023, slik at grensen på 10% av kontraktsummen (dvs. kr 353 350) er nådd.

Etter dette utgjør maksimalt teoretisk dagmulktskrav kr 353 350. Det skal imidlertid også her gjøres fradrag for verdien av arbeider som ev. er deloverlevert tidligere. Vi oppfatter det slik at det ikke er foretatt noen delovertakelser av arbeider tilhørende SGT3-kontrakten (parkanlegg/membran). I så fall skal det heller ikke gjøres noe fradrag her.

Etter vårt syn er korrekt dagmulktskrav her kr 353 350, slik SGT har lagt opp til i sitt utkast.

5.2.3 Tilbakehold mangler

Det er tilbakeholdt kr 300 000 til sikkerhet for utbedring av mangler knyttet til gressdekke og svanker i asfalt, samt lekkasjer ved inngangsparti.

Byggherren kan holde tilbake så mye av betalingen at det dekker det spesifiserte kravet han har mot entreprenøren, jf. NS 8407 pkt. 28.3.

Det følger av NS 8407 pkt. 42.3.4 at byggherren kan kreve erstatning av kostnader for utbedring utført av andre, dersom entreprenøren ikke utbedrer innen nærmere fastsatte frister. Dersom entreprenøren utbedrer manglene, skal tilbakeholdt beløp utbetales.

Det springende punket i denne saken er om det foreligger mangler, om det er i et slikt omfang at de nødvendiggjør utbedring, og om antatt pris på dette er riktig. Vi har ikke grunnlag for å overprøve størrelsen på tilbakeholdet, men legger til grunn at dette er noenlunde treffende.

Etter vårt syn fremstår det samlede tilbakeholdte beløpet som fornuftig.

5.2.4 Tilbakehold reklamasjoner

Det er tilbakeholdt kr 200 000 til sikkerhet for utbedring av mangler knyttet til kummer og dårlig drenering foran blokk B.

I likhet med hva som er tilfellet beskrevet under pkt. 4.2.4 over, oppfatter vi at det i excel-arket datert 5. desember 2023 er lagt opp til at SGT krever prisavslag for mangler i form av feil høyder/tilpasning av kummer, samt dårlig drenering foran blokk B.

I utkastet til brev 10 er dette i stedet lagt sammen med tilbakeholdt beløp for mangler ved parkanlegget for øvrig (se pkt. 5.2.3 over), slik at det totale tilbakeholdte beløpet utgjør kr 500 000. Det er noe uklart for oss om SGT har ment å samle opp dette som et tilbakehold nå, eller om det er en feil når dette er gjort i utkastet til brev 10.

Utgangspunktet etter NS 8407 pkt. 42.3.1 er at entreprenøren har rett og plikt til utbedring av mangler. Byggherren står ikke fritt til å velge prisavslag i stedet.

Det er unntak for tilfeller hvor kostnadene til utbedring vil bli uforholdsmessig store i forhold til hva som oppnås, jf. NS 8407 pkt. 42.3.5, jf. pkt. 42.3.1. I slike tilfeller kan byggherren i stedet kreve prisavslag. Prisavslagets størrelse fastsettes på grunnlag av den reduksjonen av byggets/anleggets verdi som mangelen representerer, og skal minst svare til den besparelsen entreprenøren har oppnådd som følge av at utførelsen ikke er kontraktsmessig.

Vår anbefaling her er at SGT holder tilbake kr 300 000 + 200 000, og krever utbedring av begge forhold. Da fratar man ikke PA utbedringsretten, og det blir opp til PA å nekte utbedring (hvis det er aktuelt for dem). Hvis PA mener at utbedring vil bli uforholdsmessig kostbart, så er SGT i posisjon til å konvertere denne delen av tilbakeholdet til et krav om prisavslag.

Dette innebærer at utkastet til brev 10 kan beholdes som det er på dette punktet, mens excel-arket bør rettes opp.

5.2.5 Manglende/mangelfull dokumentasjon av regningsarbeider

Som nevnt innledningsvis er denne kontrakten i all hovedsak en regningsarbeidskontrakt, se kontraktsmøtereferatet pkt. 8.2, samt pkt. 6.1:

> *Alle utførelser skal behovsprøves og godkjennes av byggherren før utførelse. Avkortning i hele eller deler av arbeidet skal kunne utføres uten konsekvenser for SGT.*

Som følge av dette gjelder de særskilte reglene for regningsarbeider, jf. NS 8407 pkt. 30. Blant disse kan nevnes:

- Pkt. 30.2: Totalentreprenøren skal levere et kostnadsoverslag – her i praksis det tilbudet som er gitt før kontraktsinngåelse. Dersom det er grunn til å anta at kostnadsoverslaget vil bli overskredet, skal totalentreprenøren varsle byggherren uten ugrunnet opphold.
- Pkt. 30.3.1: Totalentreprenøren skal hver uke sende over spesifiserte oppgaver over påløpet kostnader, herunder for materialforbruk og forbruk av tid når det gjelder mannskap og maskiner. Dersom han ikke leverer slike oppgaver, har han bare krav på dekning av de utgifter byggherren måtte forstå at totalentreprenøren har hatt, med tillegg av påslag.

Det er uklart for oss om PA har sendt varsel om overskridelse av kostnadsoverslaget, jf. pkt. 30.2. Det er også uklart for oss i hvilken grad PA har forhåndsavklart de ulike arbeidene før de ble utført, jf. kontraktsmøtereferatet pkt. 6.1.

Det er imidlertid på det rene at PA ikke har sendt over timelister osv. i henhold til reglene i pkt. 30.3.1. Som følge av dette har PA bare krav på dekning av de utgifter SGT måtte forstå at PA har hatt, pluss påslag.

SGT har foretatt en vurdering av hva man mener at man måtte forstå, se kostnadsoppsett i brev 01. Man har derfor akseptert å dekke totalt kr 6 044 986 inkl. mva., etter justering for arbeider fakturert i SGT1 og justering av LPS. Til sammenligning krever PA kr 10 104 537.

Vi har ikke grunnlag for å gjøre noen helt konkret vurdering av størrelsen på det beløpet som SGT aksepterer, men oppfatter at beregningen av dette er skjedd på en fornuftig måte. Det blir opp til PA å sannsynliggjøre at SGT burde forstått at arbeidene ville koste mer enn hva SGT aksepterer per i dag.

5.2.6 Preklusjon av endringskrav

PA har tatt med flere endringskrav i sluttoppgjøret, som ikke tidligere har vært varslet. De er dermed prekludert, jf. NS 8407 pkt. 32.2.

Med mindre PA klarer å påvise at kravene likevel har vært varslet tidligere, for eksempel ved at de er tatt inn i referat fra byggemøter e.l., så har SGT rett til å avslå disse kravene uten noen nærmere forklaring.

5.3 Konklusjon

Etter vårt syn fremstår SGTs utkast til sluttoppgjørstilsvar generelt fornuftig og riktig.

Selv om SGT i utgangspunktet selv etter sitt eget oppsett over sluttoppgjøret skylder penger til PA, så er det helt riktig å holde tilbake dette og motregne i de andre sluttoppgjørene (hvor PA skylder penger til SGT) inntil man ev. har kommet frem til en avtale som tilsier noe annet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.10.25
Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, ORG.NR. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 28.02.24

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m^2. I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m^2. Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m^2.

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:

- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering
(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.
- Seksjonseier plikter å holde egen blomsterkasse og beplantning i tråd med de til enhver tid gjeldende husordensregler vedtatt av årsmøtet. I tilfeller der dette ikke følges opp, kan styret gi varsel om utbedring. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig frist, kan styret utføre nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Terrassemarkiser
Seksjonseier har ansvar for at ettersyn og vedlikehold av egen markise skjer i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.
Eiere med luftebalkong i 6 og 10. etg. kan for egen regning bestille solskjerming i disse etasjene. Installasjon av slik solskjerming er frivillig. Solskjermingens farge og utforming skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Montering kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret. Seksjonseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av slik solskjerming.

Basert på kriterier i retningslinjer for solskjerming vedtatt av årsmøtet, kan styret vedta utbedring/utskifting eller utføre fjerning.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekode for inngangsdør:

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftebalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.

- Styret skal påse at samtlige seksjoner er utstyrt med 1 stk. terrassemarkise. Markiser er å anse som del av sameiets felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

- Utskifting av slitebelegg og membran:
  - Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.

  - For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.

  - For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).

  - På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.

  - Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon:
- Kollektivt bredbånd og tv
- Montering av ladestasjon
- Montering/utskifting av markiser

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjue aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015, 24.04.2019, 27.04.22, 16.03.2024, 04.06.2024 og oppdatert senest på ordinært årsmøte 03.06.2025.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, borring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

Ihht. årsmøtevedtak 03.06.2025 forbys alle aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk. Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader påført vegger og vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returkontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

8. Sikkerhet i sameiet

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Røyking på terrasser

Iht årsmøtevedtak av 04.06.2024 forbys røyking på, eller i tilknytning til balkong, mellom kl. 23:00 og 07:00, dersom dette er til ulempe for nabo.

13. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

Unntatt fra regelen er leiligheter i 1. etasje. Disse har ikke markiser/terrasser under seg, og bør gis mulighet for skjerming mot innsyn.

Blomsterkasser skal til enhver tid stelles og trimmes slik at ugress ikke er synlig fra avenyen. Blomsterkassen og området under, skal regelmessig rengjøres for mose og annet synlig smuss. Av hensyn til sikkerhet bør det ikke rengjøres på utsiden/fasadesiden av blomsterkassen.

14. Markiser på terrasse og luftebalkong

Seksjonseierne har ansvar for at markiser på egen terrasse og luftebalkong er i god stand. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte markiseduk og/eller stativ dersom disse vurderes å være til betydelig sjenanse for naboer og fellesskapet.

15. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

16. Forholdet til andre regler og instrukser

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

17. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

18. Varsling

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til serviceteknikker eller styrekontoret. Beredskapsgruppen varsles utenfor arbeidstid.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 200.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Orienteringssak - Tvisten med PA Entreprenør

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

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

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

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

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

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

5. Økt brannsikkerhet i sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innledende bemerkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapportens funn

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

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

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

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

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

Avvik 3: For lange rømningsveier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

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

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

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

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

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

Budsjettet 2025:

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

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

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av styrehonorar 2025

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

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

Endring i saken:

I sak 18 foreslås det et styrehonorar på kr. 494.000,-. Beløpet settes opp mot styrets opprinnelige forslag på kr 485 258,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **143**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **40**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse for 2024-2025 settes til kr. 485 258,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beboerforslag: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,- Se sak 18 for saksfremstilling.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **109**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall blanke stemmer: **40**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens honorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 25.675,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tidspunkt for individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i stillingsprosent for administrativ leder

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

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

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

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

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

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

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

Fordeler:

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

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

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

4. Bedre kompetanse og langsiktighet:

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

Finansiering:

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Gjesteleilighet

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Utleieleiligheten skal endres tilbake til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Leiligheten skal være tilgjengelig for kortvarig bruk av beboernes gjester etter nærmere fastsatte retningslinjer fra styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fortsatt parkeringskontroll i sameiet ?

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens parkeringsordning videreføres
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Vedtektsendring - Pkt. 4.2 Gjesteparkering

Sameiets vedtekter pkt. 4.2 sier følgende:

4-2 Gjesteparkering

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pkt. 4.2 i vedtektene endres til: "Sameiets gjesteparkering håndheves i tråd med de til enhver tid gjeldende parkeringsregler fastsatt av årsmøtet eller styret. "
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Orienteringssak - Prosess vedr. salg av baktomta SGT

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

Styret jobber videre med saken.

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

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Beboerforslag - Innstilling av kandidater til valgkomitéen i SGT

Fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Istedenfor å endre reglene til det vi mener er en dårligere løsning, oppfordrer vi flere av sameierne til å melde seg til dette viktige vervet i fremtiden. Alle som melder sin interesse vil få mulighet til å bli stemt over. Vårt håp

er at det i fremtiden skal være flere kandidater enn det er ledige komitéplasser - sånn at vervene blir tildelt ved reell votering, og ikke bare tildeles på walkover grunnet mangel på kandidater.

Styreflertallet støtter ikke forslaget fra Christensen.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Beboerforslag - Forbud mot aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøykeksponering

Fremmet av: Ian Gustad - seksjon 76

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

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

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

Forslag til vedtak:
Aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk forbys. Regelen tas inn i sameiets husordensregler.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Beboerforslag - Etablering av Individuelle strømmålere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **151**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Beboerforslag - Styrehonorar

Fremmet av: Kjell Kalgraf - seksjon 215

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

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

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

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2024 vært

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

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2025 på

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

Forslag til vedtak: Årets styrehonorar settes til kr. 494.000,-

Endring: Saken behandles under sak 7

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

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

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

Kalgraf har styrets fulle støtte.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette forslaget behandles under sak 7. Stemmegivning i denne saken har ikke betydning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Beboerforslag - Parkering

Fremmet av: Roy Engebretsen - seksjon 233

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

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

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

Endring: Flertallskrav er endret fra 2/3- flertall til alminnelig flertall (>50%)

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Beboerforslag - Garasjeport holdes stengt hele døgnet

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

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

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

Vedtakstekst: Garasjeporten holdes stengt hele døgnet.

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

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

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

Løsningen på dette er å installere en såkalt hurtigport *i tillegg til* dagens port. En slik port er lagd for høy frekvens og rask operasjon. Enkelte modeller kan åpnes og lukkes på under 1 sekund. De har også vesentlig lengre serviceintervaller. Enkelte modeller kan kjøre over 1 million sykluser mellom hver service. Utstyrer man i tillegg en slik port med skiltgjenkjenningskamera som gjenkjenner og åpner porten for registrerte beboere, vil denne kunne gi en rask og sømløs adkomst til anlegget. Grovt og uforpliktende anslått kostnad for installasjon av et slikt system er kr. 100-150.000,-

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

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

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

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

Styret støtter ikke beboerforslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **156**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Beboerforslag - Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tine Thorbjørnsen - seksjon 402

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

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

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

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

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

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

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

Styret fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak.

Avstemning i saken:

❌ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 71
Antall stemmer mot saken: 74
Antall blanke stemmer: 55
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Beboerforslag: Styret legger fram vedlikeholdsplanen for sameierne på hvert årsmøte som en del av årsberetningen. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet justeres om nødvendig for å kunne dekke kommende vedlikehold.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag: Styret innhenter en fagmessig utført tilstandsrapport og vedlikeholdsplan. Rapporten og videre prosess presenteres for sameierne når denne foreligger.

Antall stemmer for vedtak 1: 39
Antall stemmer for vedtak 2: 90
Antall blanke stemmer: 55
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

22. Valg av ny valgkomité

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

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

Medlemmer av valgkomiteen velges for to år.

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

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

Valgkomitémedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sunniva Jakhelln (124 stemmer)
Kjell Ove Kvalheim (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sunniva Jakhelln
Kjell Ove Kvalheim

23. Valg av nytt styre - valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

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

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

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

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

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

Valgkomitéens inntrykk er at styret har fungert godt.

Vi har mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Ulf Deinoff og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket. Tilsvarende har samarbeidet med ny administrativ leder, Tine Skjelstad fungert godt.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arnt Egil Andreassen (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lill Iren Andersen (129 stemmer)
Ian Gustad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Iren Andersen

Ian Gustad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mika Bendiksby (121 stemmer)

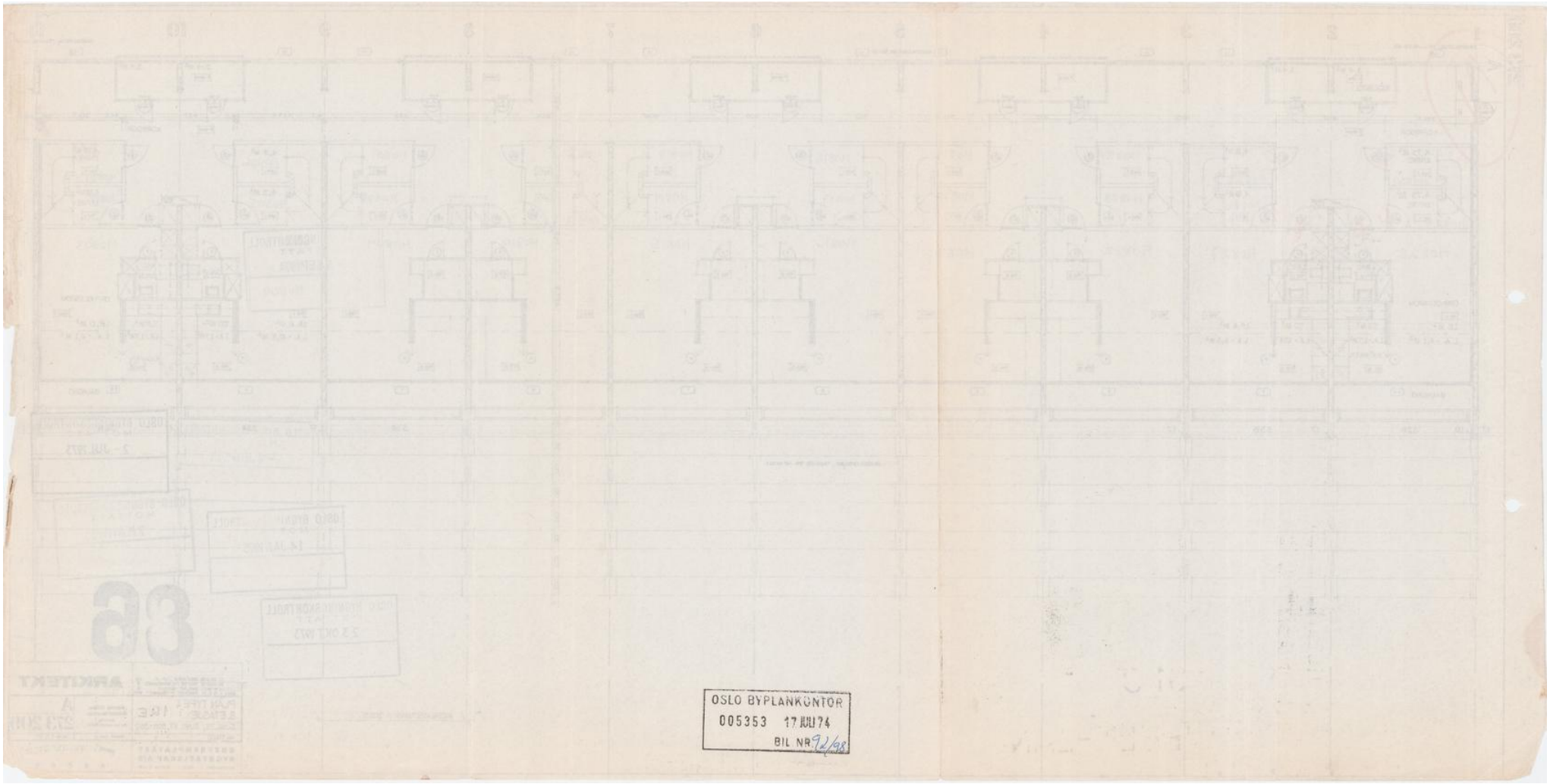
Veronica Edland (131 stemmer)

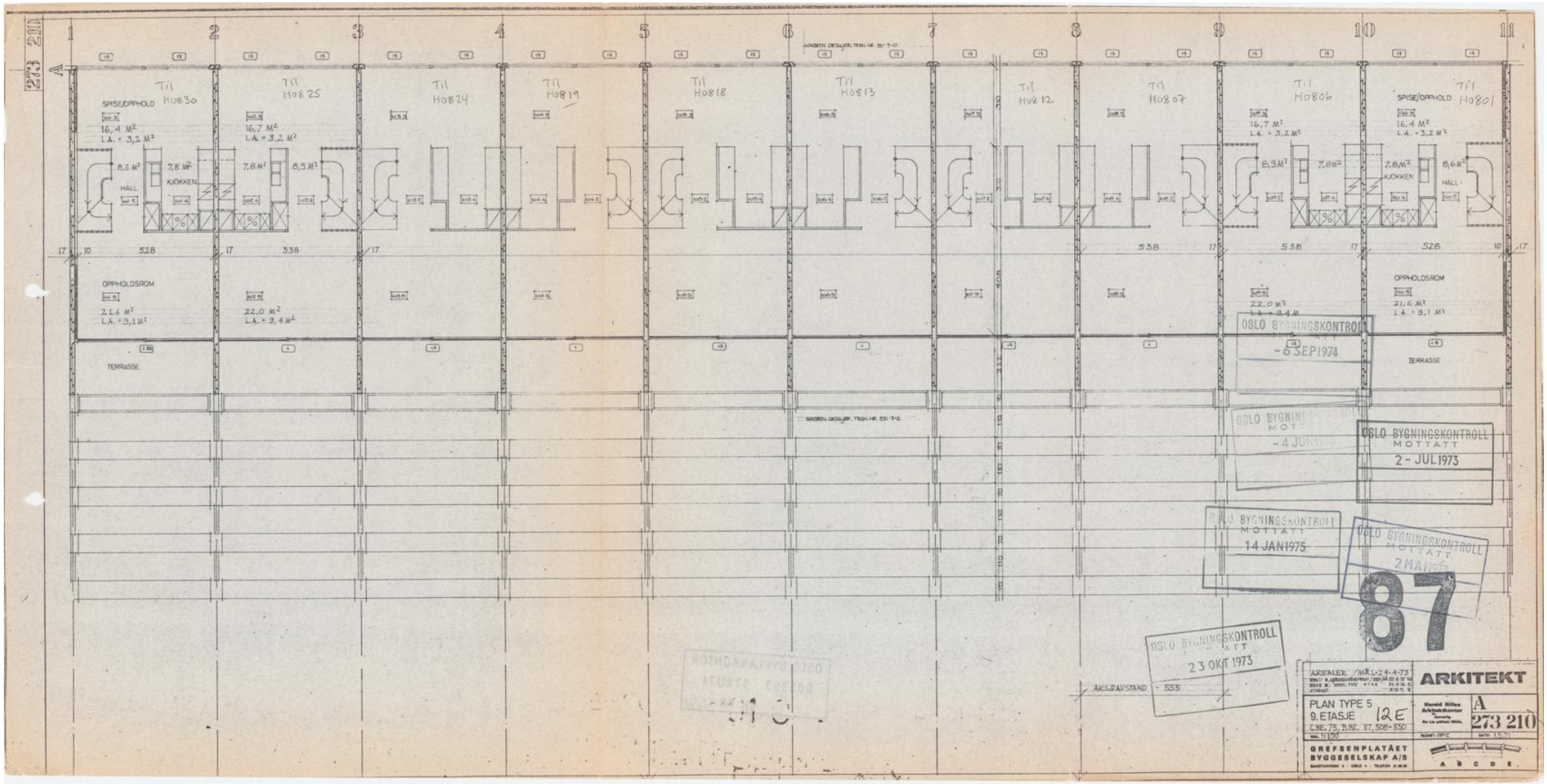
Følgende stilte til valg:

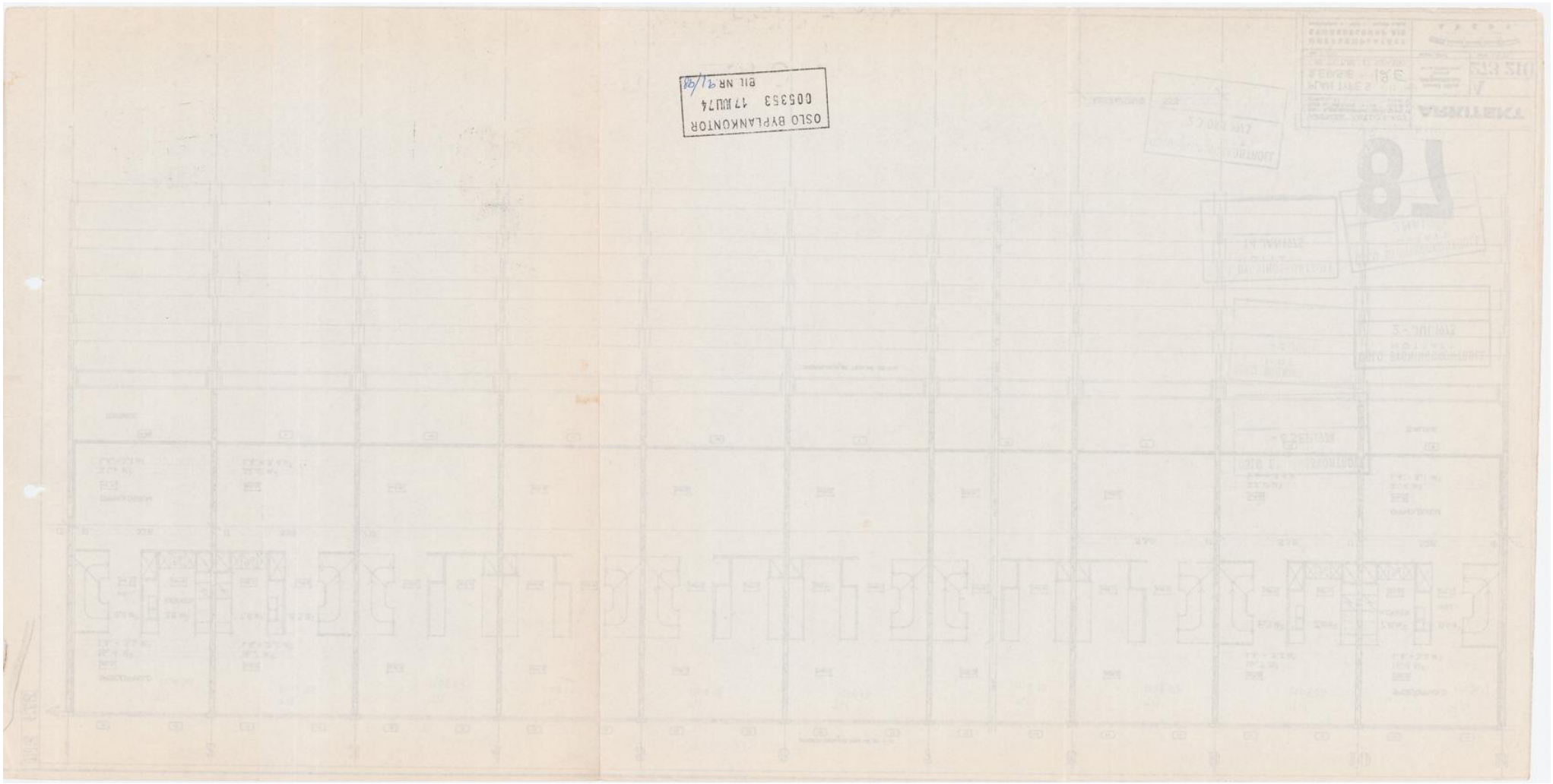
Mika Bendiksby

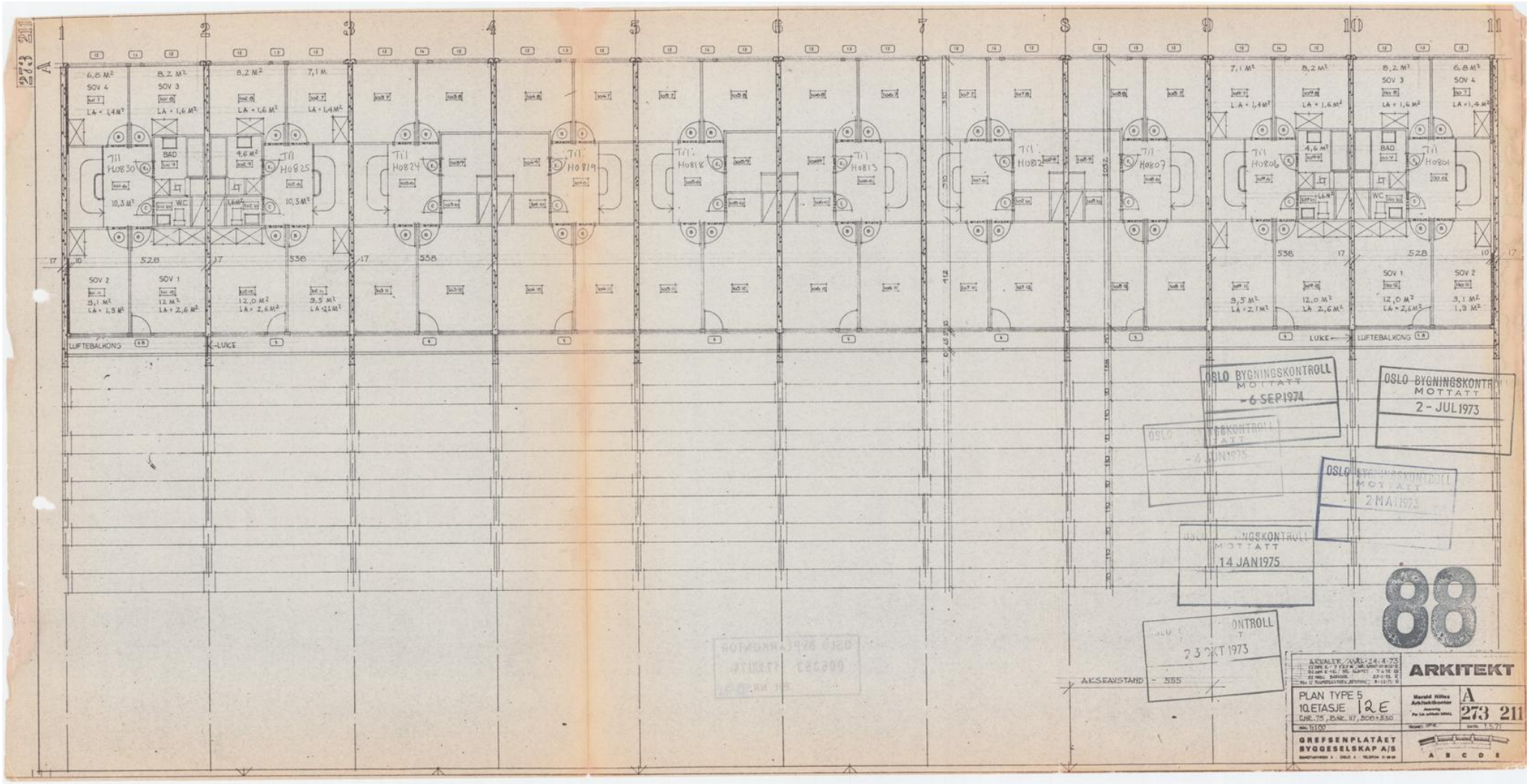
Veronica Edland

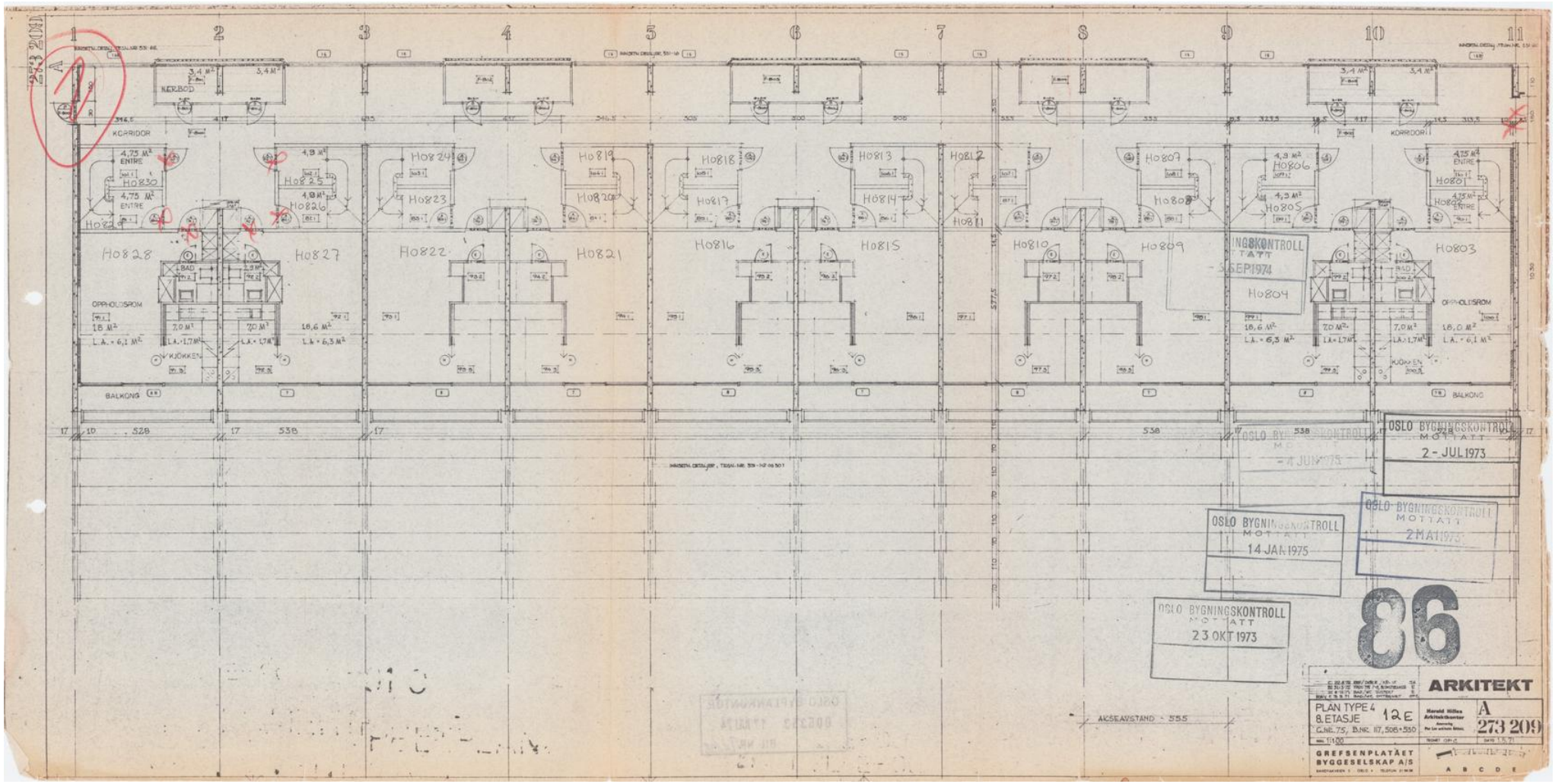
Protokollen signeres av:
Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/
Protokollvitne 1: Reidar Skjøthaug /s/
Protokollvitne 2: Mia Huidtfeldt /s/


OSLO BYPLANKONTOR
005353 17 JUL 74
BIL NR 92/98


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
A
SPISE/OPPHOLD
16,4 M²
L.A. = 3,2 M²
Til H0830
Til H0825
Til H0824
Til H0819
Til H0818
Til H0813
Til H0812
Til H0807
Til H0806
Til H0801
16,7 M²
L.A. = 3,2 M²
8,6 M²
7,8 M²
8,3 M²
HALL
KJØKKEN
528
538
OPPHOLDSROM
21,6 M²
L.A. = 3,1 M²
22,0 M²
L.A. = 3,4 M²
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - JUL 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 MAI 1974
87
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1973
AKSEAVSTAND - 555
ARKITEKT
PLAN TYPE 5
9. ETASJE
12E
GNR. 75, BNR. 87, 508+550
A
273 210
GREFSENPLATÅET
BYGGESELSKAP A/S
A B C D E


OSLO BYPLANKONTOR
005353 17 JUL 74
SIL NR 91/98


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
LUFTEBALKONG
LUKE
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 6 SEP 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - JUL 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 OKT 1973
AKSEAVSTAND - 555
ARKITEKT
PLAN TYPE 5
10.ETASJE
12E
A 273 211
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S


KORRIDOR
KJØKKEN
BALKONG
OPPHOLDSROM
BAD
H0828
H0827
H0822
H0821
H0816
H0815
H0810
H0809
H0804
H0803
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 JAN 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 OKT 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 - JUL 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 MAI 1975
86
ARKITEKT
PLAN TYPE 4
8. ETASJE
12 E
A
273 209
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
AKSEAVSTAND - 555

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Oslo kommune Bydel Grefsen/Kjelsås
Grefsentunet 1

0488 OSLO

Horni, Bjørn
Myrerveien 16

0494 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940008992	96/17204

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	14. mars 1996

Arbeidssted : 075/0117 Grefsenkollveien 12E
Byggherre : Oslo kommune Bydel Grefsen/Kjelsås, Grefsentunet 1, 0488 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA DAGLIGVAREBUTIKK TIL SYKEHJEM - NORDHAGAN BO- OG REHABILITERINGSSENTER

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.96.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Ansvarshavende må innhente og sende inn kopi av:

1. Bekreftelse fra installatør på at brannalarmanlegget er satt i drift, prøvet og at det er inngått serviceavtale for anlegget.
2. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget.
3. Dokumentasjon på at sanitæranlegget er ferdigattestert av ØVA.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ingeniør I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[1] OSLO 5 * 1150 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Journalnr.
69/3544

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.11.82

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stj. o-16. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring fra hotell til aldershjem m/dagsenter

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenkollveien 12 E	Gnr.75, bnr.117	81/3852

Byggherre

Oslo Kommune
Kontoret for Eldreomsorg
Akersgt. 55

OSLO 1

Ansvarshavende

O.ing. Gunnar Slipsager
Fagbygg A/S
Ole Deviks vei 14

OSLO 6

KV/SBR

Dato

28.mars 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vestfold Peis og Pipe AS
Torødveien 6
3135 TORØD

Dato: 01.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201112156-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12E	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Eva Victoria Sparrman	Adresse:	Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO
Søker:	Vestfold Peis og Pipe AS	Adresse:	Torødveien 6, 3135 TORØD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Olav Langhammer Malkomsen - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Eva Victoria Sparrman, Grefsenkollveien 12 E, 0490 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 17 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802648-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund Byggprosjektering	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per-Arne Horne
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202112686 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Karine Ladehaug	Dato: 22.08.2022

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12E	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	OSLOBYGG KF	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 18. august 2022.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112686			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		05.07.2021	1/11
Fasade øst	A-40-001	11.06.2021	1/16
Fasade vest vindusbytte	A-40-004	04.07.2021	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
OSLOBYGG KF, Postboks 6391 Etterstad, 0604 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.06.2024
Bård Lindqvist	202112996 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 12E	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Oslobygg Oslo KF	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Alders-/sykehjem	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og etablering av innvendig brannskille på Grefsenkollen bo- og behandlingssenter, mottatt 10.06.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112996			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-10-001	12.08.2021	1/11
Plan 1 etasje	A-20-002	11.06.2021	1/17
Fasade vest	A-40-003	11.06.2021	1/18

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

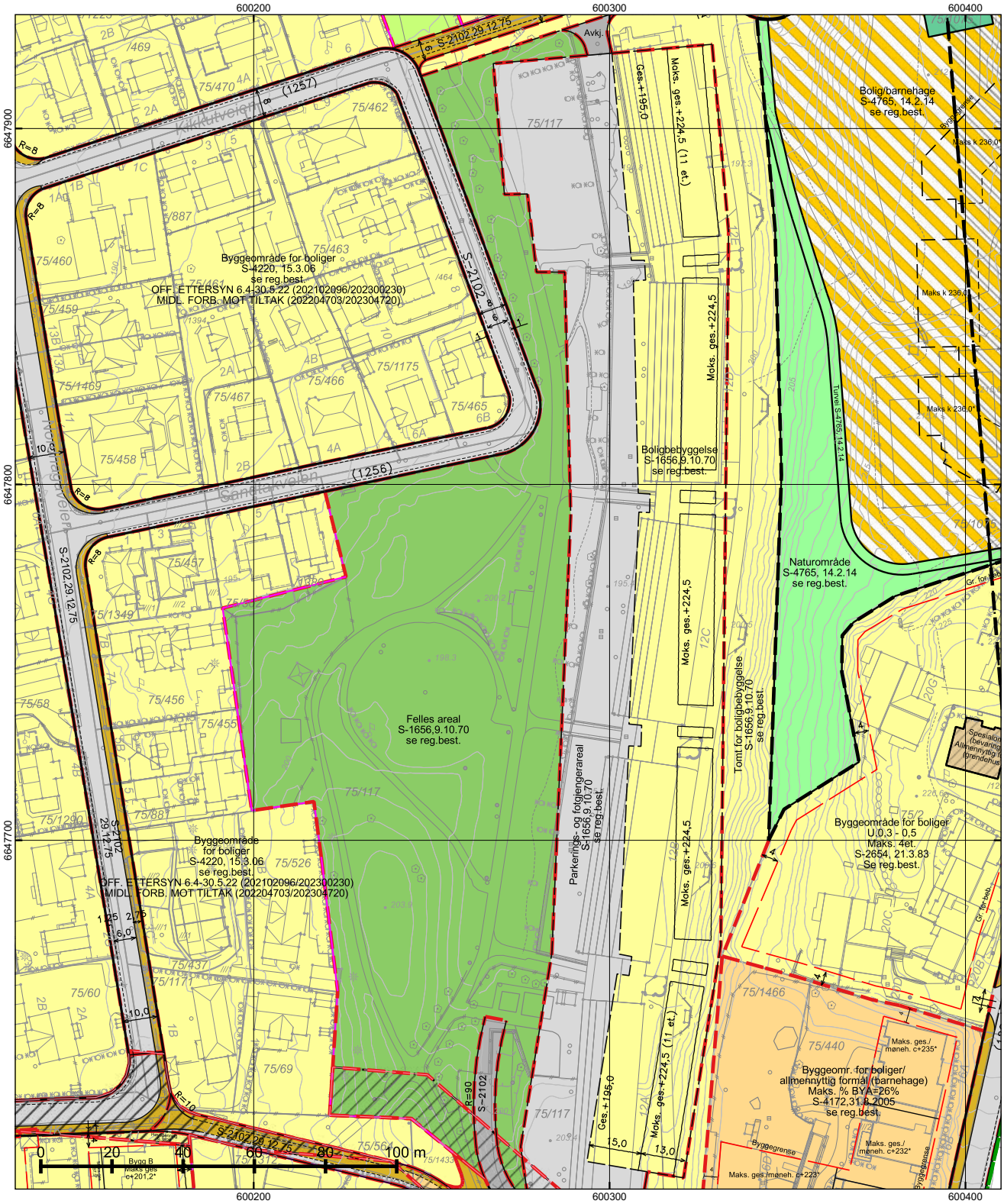
Reguleringskart

– 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: 152569/ 86526112
Adresse: Grefsenkollveien 12
Gnr/Bnr: 75/117
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: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

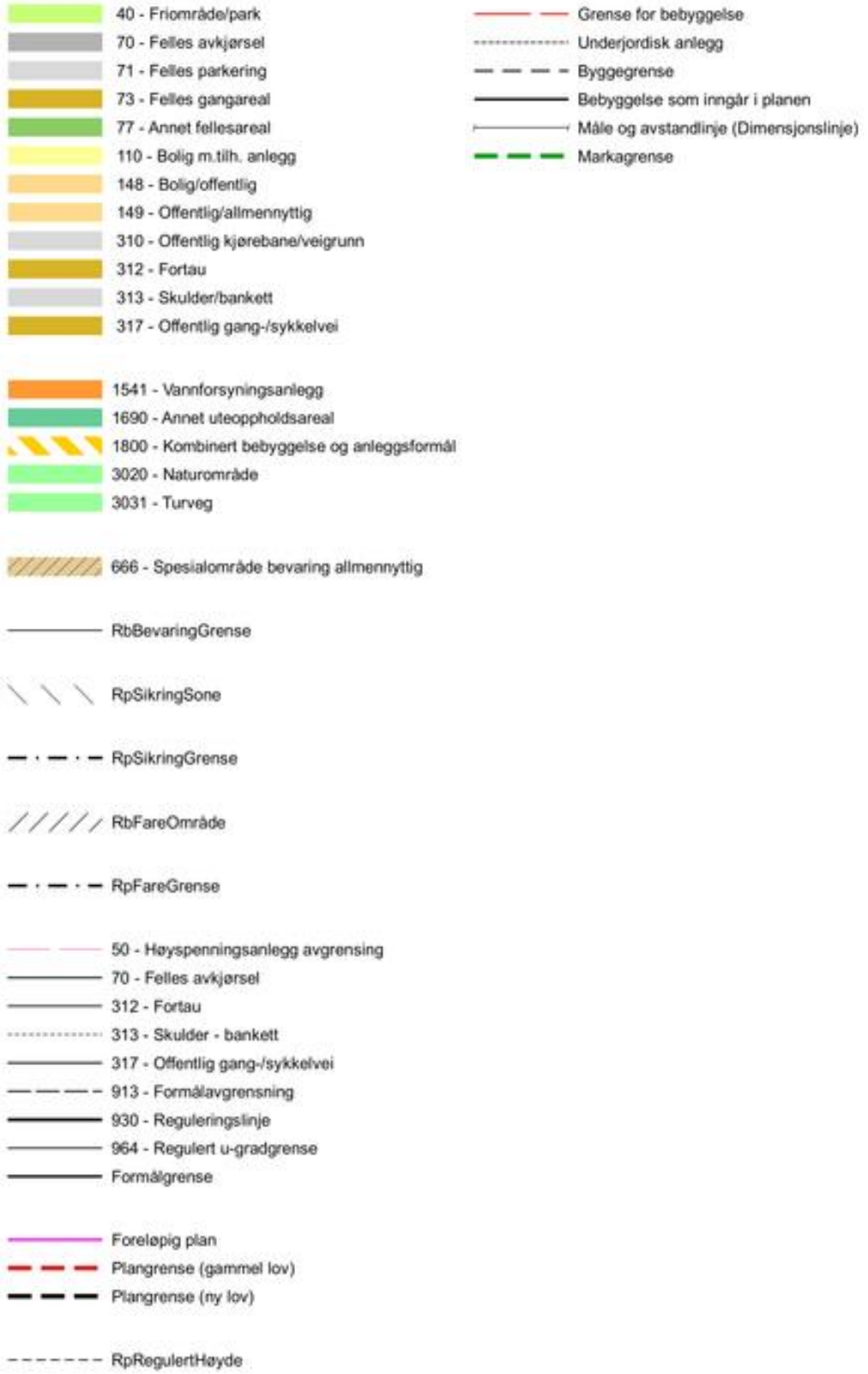
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

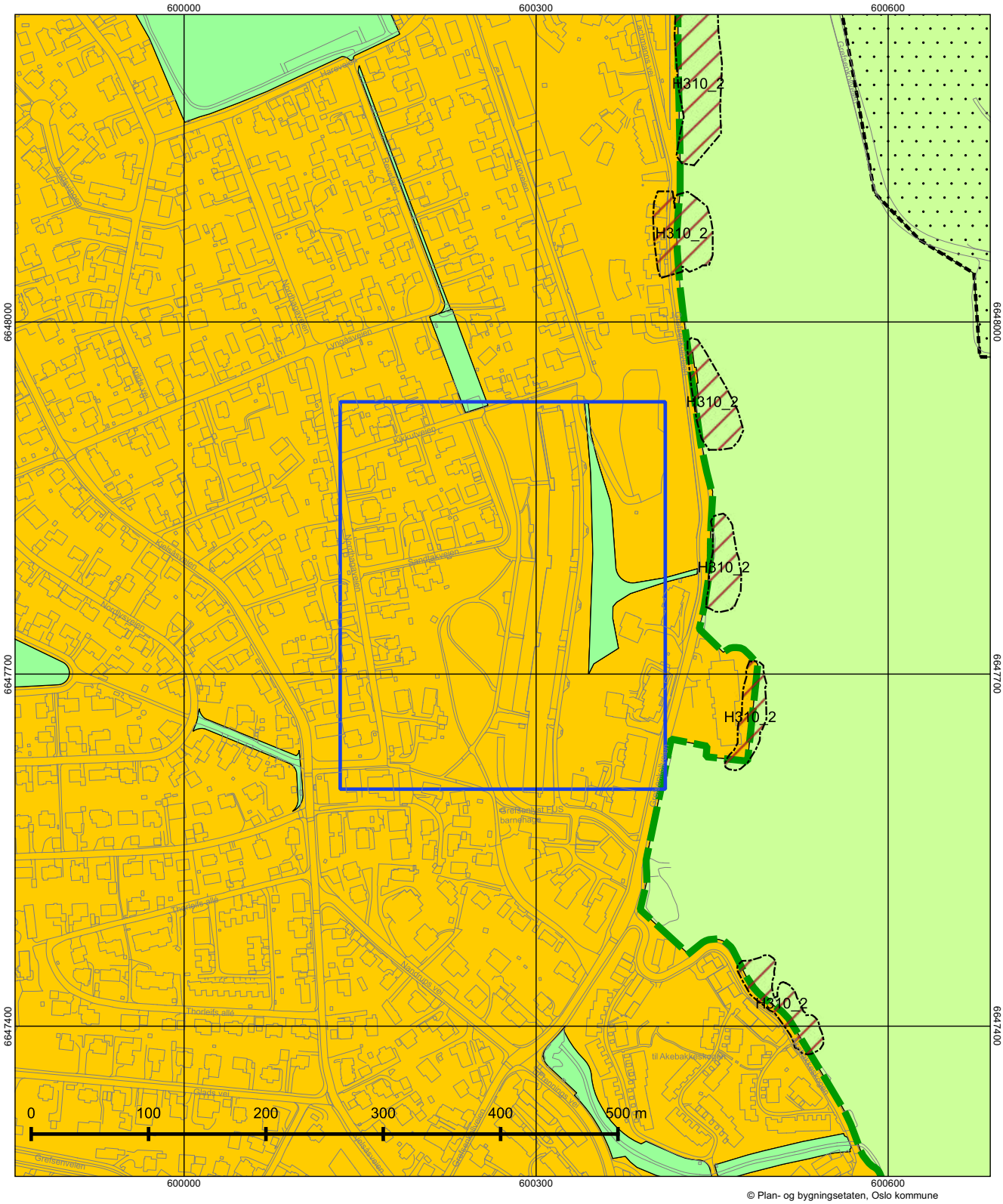
PlottID/Best.nr: 152569/ 86526112
Deres ref.:
Adresse: Grefsenkollveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/117

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152569/86526112
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Arvid Josef Andersen
GREFSENKOLLVEIEN 12E

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526112
8968345

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20260203 for GREFSENKOLLVEIEN 12E.

GNR. 75 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

37107 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

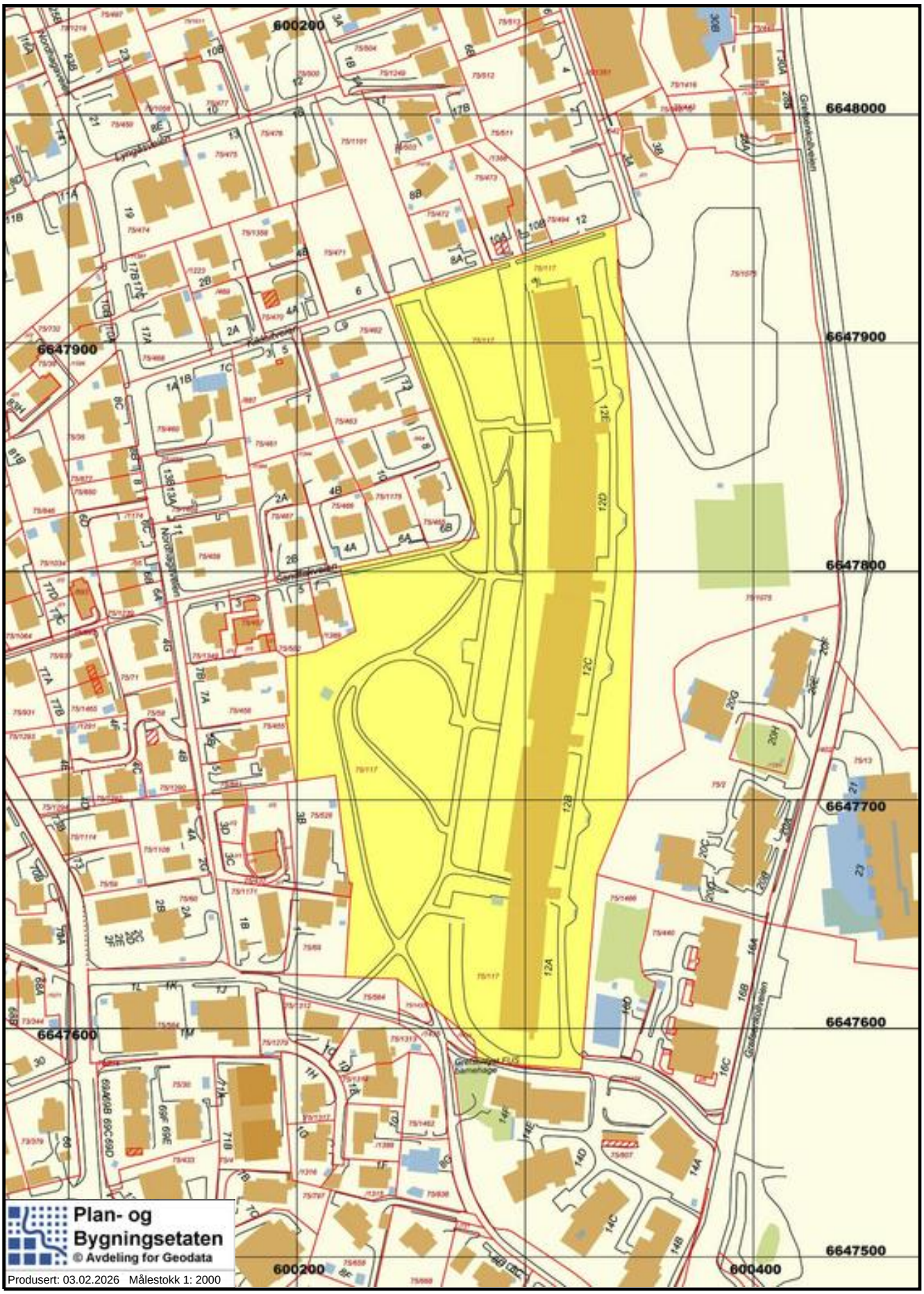
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

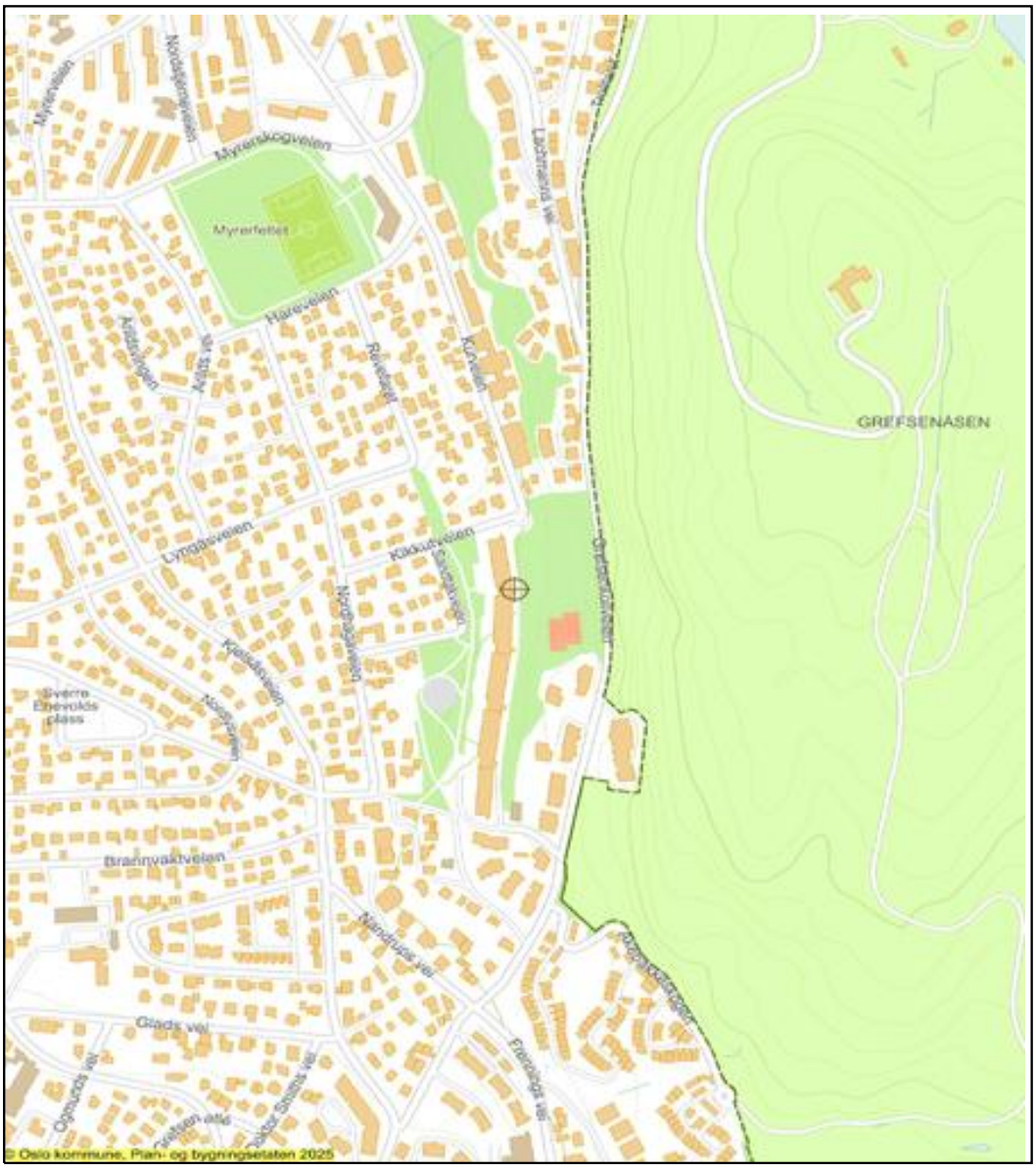
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600200
6648000
6647900
6647800
6647700
6647600
6647500
600400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 2000

Oversiktskart

Adr.:	Grefsenkollveien 12 E	**Bydel :**	NORDRE AKER
Gnr bnr :	75 / 117	**Skolekrets (2020/2021):**	Grefsen



Dato: 03.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001195
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).

§ 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.

§ 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.

§ 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.

§ 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Oslo

S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406383

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 GREFSENKOLLVEIEN 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
3.1 Bebyggelse
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m^2. Det skal innredes barnehage med inntil 500m^2 BRA i bebyggelsen.
1-roms leiligheter tillates ikke.
Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting og skal ligge innenfor angitte grenser.
Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.
Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde.
Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
Minimum 50m^2 for boenhet med inntil 100m^2 BRA i størrelse og minimum 100m^2 for boenhet større enn 100m^2 BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.
Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel
Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal
Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering
Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan
Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.
Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.
Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.
Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
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

Stemplet for kr. 200,-
den 9.11.73 av byskriveren.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A.S

21373 ~~21423~~ 21423

Kjøpekontrakt av 18/9 1971 stemplet for kr. 2.600,- ~~forevist~~.
Merkene kassert 13/10 1971 av adv. Strøm og Flod.

9 NOV. 1973

Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 9/11 1973
for byskriveren B. Brumberg.

SKJØTE

Grefsenplatået Byggeselskap A/S bekrefter med dette å ha overdratt til

Gunnar A. Wold

Seksjon nr. 102 under gnr. 75, bnr. 117, i Oslo.

1. Seksjonen består av leilighet nr. 102 (ca. 138,9 m²), overdekket parkeringsplass nr. 102, bod nr. 52, samt 139/34300 ideelle deler av fellesrom og grunnen.
   Bebyggelsen er overdratt fri for pengeheftelser. Seksjonen er overtatt i den stand den er ved overtakelsen i samsvar med avgitt overtakelseserklæring. Inntil hele byggeprosjektet er ferdig, har selgeren rett til å disponere over ikke ferdigstilte fellesrom.

2. Den ideelle delen av grunnen er påheftet en pantobligasjon, stor kr. 10.131,20. Pantegjelden avdras og forrentes ved de løpende felles omkostninger.
   Selgeren disponerer over den ubebyggede del av grunnen, inntil hele byggeprosjektet er ferdig.
   Byggeprosjektet er ikke ferdig før selgeren har satt i stand tomten som planlagt. Kjøperen skal fra han flytter inn ha fri og opparbeidet adgang til inngangsparti og garasje.

3. Seksjonen kan ikke deles ved overdragelse eller pantsettelse.

4. Kjøperen har det innvendige vedlikehold av sin seksjon og plikter å holde denne i forsvarlig stand. Alt øvrig vedlikehold besørges av selgeren på fellesskapets vegne. Selgeren påser også at det felles tomteareal holdes i stand.

5. Til dekning av eiendommens administrasjon, drift og vedlikehold m.v. betaler kjøperen et beløp som foreløpig er stipulert til kr. 350,00 pr. måned.
   Beløpet skal betales ukrevet og forskuddsvis den 1. i hver måned til det betalingssted som byggeselskapet oppgir.

Omkostningene skal reguleres i samsvar med de faktiske utgifter. Det skal gis varsel til kjøperne med minst en måneds frist før eventuell forhøyelse trer i kraft.

6. Selgeren har rett til å kontrollere at vedlikeholdet av seksjonen er forsvarlig.
Kjøperen må rette seg etter husordenen og de regler som gjelder for eiendommens drift.
Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade kan byggeselskapets styre foreta bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, f.eks. markiser o.l.

7. Seksjonen med tilliggende rettigheter og forpliktelser kan fritt disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte. Salg skal skje gjennom forretningsføreren. Om fremleie skal det gis melding til forretningsføreren.

8. Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett hun/han etter norsk lov måtte ha i forhold til de øvrige kjøpere av seksjoner, og kan heller ikke kreve fellesskapet oppløst.

9. Eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretningsfører. Seksjonseierne har rett til å utpeke en kontaktmann som deltar i styremøter hvor saker som angår den felles drift blir behandlet. Det skal holdes møte med seksjonseierne når styret i byggeselskapet finner det ønskelig eller når det kreves av minst ⅓ av seksjonseierne. Seksjonseierne har plikt til å være medlem av den seksjonseierforening (velforening) som forutsettes stiftet.

10. Oslo skal være verneting i alle tvister som måtte oppstå mellom kjøperen og selgeren i forbindelse med dette kontraktsforholdet.

11. Kjøpesummen, kr. 277.826,78, er avgjort på omforente måte.

Oslo, den 26. februar 1973.

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

Jeg/vi bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo, den 26. februar 1973.

Avskriftens riktighet bekreftes

advokat

3477

23 FEB. 1973

B e g j æ r i n g

om

oppdeling av eiendom i seksjoner

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.
Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S, adresse advokatene Harald Strøm og Arne Flod, Møllergt. 43, Oslo 1.

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S begjærer med dette vår eiendom gnr. 75, bnr. 117 i Oslo, oppdelt i 413 seksjoner.

Seksjonene er fordelt i henhold til vedlagte liste på tinglysingspapir på 12 sider.

Som vedlegg følger 29 tegninger på tinglysingspapir. Leiligheter/forretningslokaler, boder og parkeringsplasser som eies fysisk er avmerket på tegningene. Resten av bebyggelsen, samt grunnen skal eies i sameie av seksjonseierne.

Oslo, den 22. februar 1973

Grefsenplatået Byggeselskap A/S

Vedlegg

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GNR. 75, BNR. 117 I OSLO

-1-

FORDELINGSLISTE

SEKSJONER

Vedlegg til begjæring av

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
1	1	100	3	18/6517
2	2	100	3	18/6517
3	3	150	3 og 26	27/6517
4	4	50	3	9/6517
5	5	50	3	9/6517
6	6	50	3	9/6517
7	7	50	3	9/6517
8	8	50	3	9/6517
9	9	30	3	54/65170
10	10	30	3	54/65170
11	11	30	3	54/65170
12	12	220	3 og 26	396/65170
13	13	40	5	72/65170
14	14	20	5	36/65170
15	15	20	5	36/65170
16	16	20	5	36/65170
17	17	20	5	36/65170
18	18	20	5	36/65170
19	19	20	5	36/65170
20	20	20	5	36/65170
21	21	20	5	36/65170
22	22	20	5	36/65170
23	23	20	5	36/65170
24	24	20	5	36/65170
25	25	20	5	36/65170
26	26	20	5	36/65170
27	27	20	5	36/65170
28	28	20	5	36/65170
29	29	20	5	36/65170
30	30	20	5	36/65170
31	31	20	5	36/65170
32	32	25	5	45/65170
33	33	25	5	45/65170

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
34	34	25	5	45/65170
35	35	25	5	45/65170
36	36	25	5	45/65170
37	37	25	5	45/65170
38	38	25	5	45/65170
39	39	25	5	45/65170
40	40	25	5	45/65170
41	41	25	5	45/65170
42	42	25	5	45/65170
43	43	25	5	45/65170
44	44	25	5	45/65170
45	45	25	5	45/65170
46	46	25	5	45/65170
47	47	25	5	45/65170
48	48	25	5	45/65170
49	49	25	5	45/65170
50	50	25	5	45/65170

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	
51	51	97,7	9	51	26	1	18	49/17150
52	52	97,7	10	52	26	2	18	49/17150
53	53	97,7	9	53	26	3	18	49/17150
54	54	97,7	10	54	26	4	18	49/17150
55	55	97,7	9	55	26	5	18	49/17150
56	56	97,7	10	56	26	6	18	49/17150
57	57	97,7	9	57	26	7	18	49/17150
58	58	97,7	10	58	26	8	18	49/17150
59	59	97,7	9	59	26	9	18	49/17150
60	60	97,7	10	60	26	10	18	49/17150
61	61	47,6	13	61	26	11	18	12/8575
62	62	47,6	13	62	26	12	18	12/8575
63	63	47,6	13	63	26	13	18	12/8575
64	64	47,6	13	64	26	14	18	12/8575
65	65	47,6	13	65	26	15	18	12/8575

Seksjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
66	66	47,6	13	66	26	16	18	12/8575
67	67	47,6	13	67	26	17	18	12/8575
68	68	47,6	13	68	26	18	18	12/8575
69	69	47,6	13	69	26	19	18	12/8575
70	70	47,6	13	70	26	20	18	12/8575
71	71	138,9	16	71	26	21	18	139/34300
72	72	138,9	15	72	26	22	18	139/34300
73	73	138,9	16	73	26	23	18	139/34300
74	74	138,9	15	74	26	24	18	139/34300
75	75	138,9	16	75	26	25	18	139/34300
76	76	138,9	15	76	26	26	18	139/34300
77	77	138,9	16	77	26	27	18	139/34300
78	78	138,9	15	78	26	28	18	139/34300
79	79	138,9	16	79	26	29	18	139/34300
80	80	138,9	15	80	26	30	18	139/34300
81	81	79,5	11	81	26	31	18	4/1715
82	82	79,5	12	82	26	32	18	4/1715
83	83	79,5	11	83	26	33	18	4/1715
84	84	79,5	12	84	26	34	18	4/1715
85	85	79,5	11	85	26	35	18	4/1715
86	86	79,5	12	86	26	36	18	4/1715
87	87	79,5	11	87	26	37	18	4/1715
88	88	79,5	12	88	26	38	18	4/1715
89	89	79,5	11	89	26	39	18	4/1715
90	90	79,5	12	90	26	40	18	4/1715
91	91	39,9	14	91	26	41	18	2/1715
92	92	39/9	14	92	26	42	18	2/1715
93	93	39,9	14	93	26	43	18	2/1715
94	94	39,9	14	94	26	44	18	2/1715
95	95	39,9	14	95	26	45	18	2/1715
96	96	39,9	14	96	26	46	18	2/1715
97	97	39,9	14	97	26	47	18	2/1715
98	98	39,9	14	98	26	48	18	2/1715
99	99	39,9	14	99	26	49	18	2/1715
100	100	39,9	14	100	26	50	18	2/1715
101	101	138,9	16	101	26	51	18	139/34300
102	102	138,9	15	102	26	52	18	139/34300

TINGLYSINGSEMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
103	103	138,9	16	103	26	53	18	139/34300
104	104	138,9	15	104	26	54	18	139/34300
105	105	138,9	16	105	26	55	18	139/34300
106	106	138,9	15	106	26	56	18	139/34300
107	107	138,9	16	107	26	57	18	139/34300
108	108	138,9	15	108	26	58	18	139/34300
109	109	138,9	16	109	26	59	18	139/34300
110	110	138,9	15	110	26	60	18	139/34300
111	111	62,5	6	111	26	61	18	19/10290
112	112	62,5	6	112	26	62	18	19/10290
113	113	62,5	6	113	26	63	18	19/10290
114	114	62,5	6	114	26	64	18	19/10290
115	115	62,5	6	115	26	65	18	19/10290
116	116	62,5	6	116	26	66	18	19/10290
117	117	62,5	6	117	26	67	18	19/10290
118	118	62,5	6	118	26	68	18	19/10290
119	119	62,5	6	119	26	69	18	19/10290
120	120	62,5	6	120	26	70	18	19/10290
121	121	112,3	7	121	26	71	18	17/5145
122	122	112,3	8	122	26	72	18	17/5145
123	123	112,3	7	123	26	73	18	17/5145
124	124	112,3	8	124	26	74	18	17/5145
125	125	112,3	7	125	26	75	18	17/5145
126	126	112,3	8	126	26	76	18	17/5145
127	127	112,3	7	127	26	77	18	17/5145
128	128	112,3	8	128	26	78	18	17/5145
129	129	112,3	7	129	27	79	18	17/5145
130	130	112,3	8	130	27	80	18	17/5145
131	131	97,7	9	131	27	81	19	49/17150
132	132	97,7	10	132	27	82	19	49/17150
133	133	97,7	9	133	27	83	19	49/17150
134	134	97,7	10	134	27	84	19	49/17150
135	135	97,7	9	135	27	85	19	49/17150
136	136	97,7	10	136	27	86	19	49/17150
137	137	97,7	9	137	27	87	19	49/17150
138	138	97,7	10	138	27	88	19	49/17150
139	139	97,7	9	139	27	89	19	49/17150
140	140	97,7	10	140	27	90	19	49/17150

OSLO SKATTEKONTOR * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	Leilighet ca m^2	Leilighet Tegn. nr.	Park.plass nr.	Park.plass Tegn. nr.	Bod nr.	Bod Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
141	141	47,6	13	141	27	91	19	12/8575
142	142	47,6	13	142	27	92	19	12/8575
143	143	47,6	13	143	27	93	19	12/8575
144	144	47,6	13	144	27	94	19	12/8575
145	145	47,6	13	145	27	95	19	12/8575
146	146	47,6	13	146	27	96	19	12/8575
147	147	47,6	13	147	27	97	19	12/8575
148	148	47,6	13	148	27	98	19	12/8575
149	149	47,6	13	149	27	99	19	12/8575
150	150	47,6	13	150	27	100	19	12/8575
151	151	138,9	16	151	27	101	19	139/34300
152	152	138,9	15	152	27	102	19	139/34300
153	153	138,9	16	153	27	103	19	139/34300
154	154	138,9	15	154	27	104	19	139/34300
155	155	138,9	16	155	27	105	19	139/34300
156	156	138,9	15	156	27	106	19	139/34300
157	157	138,9	16	157	27	107	19	139/34300
158	158	138,9	15	158	27	108	19	139/34300
159	159	138,9	16	159	27	109	19	139/34300
160	160	138,9	15	160	27	110	19	139/34300
161	161	79,5	11	161	27	111	19	4/1715
162	162	79,5	12	162	27	112	19	4/1715
163	163	79,5	11	163	27	113	19	4/1715
164	164	79,5	12	164	27	114	19	4/1715
165	165	79,5	11	165	27	115	19	4/1715
166	166	79,5	12	166	27	116	19	4/1715
167	167	79,5	11	167	27	117	19	4/1715
168	168	79,5	12	168	27	118	19	4/1715
169	169	79,5	11	169	27	119	19	4/1715
170	170	79,5	12	170	27	120	19	4/1715
171	171	39,9	14	171	27	121	19	2/1715
172	172	39,9	14	172	27	122	19	2/1715
173	173	39,9	14	173	27	123	19	2/1715
174	174	39,9	14	174	27	124	19	2/1715
175	175	39,9	14	175	27	125	19	2/1715
176	176	39,9	14	176	27	126	19	2/1715
177	177	39,9	14	177	27	127	19	2/1715

OSLO * AKER DISTRIKT * EMBETE

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av							
	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av fellesrom og grunnen
	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	
178	178	39,9	14	178	27	128	19	2/1715
179	179	39,9	14	179	27	129	19	2/1715
180	180	39,9	14	180	27	130	19	2/1715
181	181	138,9	16	181	27	131	19	139/34300
182	182	138,9	15	182	27	132	19	139/34300
183	183	138,9	16	183	27	133	19	139/34300
184	184	138,9	15	184	27	134	19	139/34300
185	185	138,9	16	185	27	135	19	139/34300
186	186	138,9	15	186	27	136	19	139/34300
187	187	138,9	16	187	27	137	19	139/34300
188	188	138,9	15	188	27	138	19	139/34300
189	189	138,9	16	189	27	139	19	139/34300
190	190	138,9	15	190	27	140	19	139/34300
191	191	62,5	6	191	27	141	19	19/10290
192	192	62,5	6	192	27	142	19	19/10290
193	193	62,5	6	193	27	143	19	19/10290
194	194	62,5	6	194	27	144	19	19/10290
195	195	62,5	6	195	27	145	19	19/10290
196	196	62,5	6	196	27	146	19	19/10290
197	197	62,5	6	197	27	147	19	19/10290
198	198	62,5	6	198	27	148	19	19/10290
199	199	62,5	6	199	27	149	19	19/10290
200	200	62,5	6	200	27	150	19	19/10290
201	201	112,3	7	201	27	151	19	17/5145
202	202	112,3	8	202	27	152	19	17/5145
203	203	112,3	7	203	27	153	19	17/5145
204	204	112,3	8	204	27	154	19	17/5145
205	205	112,3	7	205	27	155	19	17/5145
206	206	112,3	8	206	27	156	19	17/5145
207	207	112,3	7	207	27	157	19	17/5145
208	208	112,3	8	208	27	158	19	17/5145
209	209	112,3	7	209	27	159	19	17/5145
210	210	112,3	8	210	27	160	19	17/5145
211	211	97,7	9	211	27	161	20	49/17150
212	212	97,7	10	212	27	162	20	49/17150
213	213	97,7	9	213	27	163	20	49/17150
214	214	97,7	10	214	27	164	20	49/17150
215	215	97,7	9	215	27	165	20	49/17150

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
216	216	97,7	10	216	27	166	20	49/17150
217	217	97,7	9	217	27	167	20	49/17150
218	218	97,7	10	218	27	168	20	49/17150
219	219	97,7	9	219	27	169	20	49/17150
220	220	97,7	10	220	27	170	20	49/17150
221	221	47,6	13	221	27	171	20	12/8575
222	222	47,6	13	222	27	172	20	12/8575
223	223	47,6	13	223	27	173	20	12/8575
224	224	47,6	13	224	27	174	20	12/8575
225	225	47,6	13	225	27	175	20	12/8575
226	226	47,6	13	226	27	176	20	12/8575
227	227	47,6	13	227	27	177	20	12/8575
228	228	47,6	13	228	27	178	20	12/8575
229	229	47,6	13	229	27	179	20	12/8575
230	230	47,6	13	230	27	180	20	12/8575
231	231	138,9	16	231	27	181	20	139/34300
232	232	138,9	15	232	27	182	20	139/34300
233	233	138,9	16	233	27	183	20	139/34300
234	234	138,9	15	234	27	184	20	139/34300
235	235	138,9	16	235	28	185	20	139/34300
236	236	138,9	15	236	28	186	20	139/34300
237	237	138,9	16	237	28	187	20	139/34300
238	238	138,9	15	238	28	188	20	139/34300
239	239	138,9	16	239	28	189	20	139/34300
240	240	138,9	15	240	28	190	20	139/34300
241	241	79,5	11	241	28	191	20	4/1715
242	242	79,5	12	242	28	192	20	4/1715
243	243	79,5	11	243	28	193	20	4/1715
244	244	79,5	12	244	28	194	20	4/1715
245	245	79,5	11	245	28	195	20	4/1715
246	246	79,5	12	246	28	196	20	4/1715
247	247	79,5	11	247	28	197	20	4/1715
248	248	79,5	12	248	28	198	20	4/1715
249	249	79,5	11	249	28	199	20	4/1715
250	250	79,5	12	250	28	200	20	4/1715
251	251	39,9	14	251	28	201	20	2/1715
252	252	39,9	14	252	28	202	20	2/1715

* AKER DISTRIKT *

OSLO * AKER DISTRIKT * EREMBETE

Sek-	Seksjonen består av:							
sjon	Leilighet			Park.plass		Bod		Ideell del av
nr.	nr.	ca m^2	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	nr.	Tegn. nr.	fellesrom og grunnen
253	253	39,9	14	253	28	203	20	2/1715
254	254	39,9	14	254	28	204	20	2/1715
255	255	39,9	14	255	28	205	20	2/1715
256	256	39,9	14	256	28	206	20	2/1715
257	257	39,9	14	257	28	207	20	2/1715
258	258	39,9	14	258	28	208	20	2/1715
259	259	39,9	14	259	28	209	20	2/1715
260	260	39,9	14	260	28	210	20	2/1715
261	261	138,9	16	261	28	211	20	139/34300
262	262	138,9	15	262	28	212	20	139/34300
263	263	138,9	16	263	28	213	20	139/34300
264	264	138,9	15	264	28	214	20	139/34300
265	265	138,9	16	265	28	215	20	139/34300
266	266	138,9	15	266	28	216	20	139/34300
267	267	138,9	16	267	28	217	20	139/34300
268	268	138,9	15	268	28	218	20	139/34300
269	269	138,9	16	269	28	219	20	139/34300
270	270	138,9	15	270	28	220	20	139/34300
271	271	62,5	6	271	28	221	20	19/10290
272	272	62,5	6	272	28	222	20	19/10290
273	273	62,5	6	273	28	223	20	19/10290
274	274	62,5	6	274	28	224	20	19/10290
275	275	62,5	6	275	28	225	20	19/10290
276	276	62,5	6	276	28	226	20	19/10290
277	277	62,5	6	277	28	227	20	19/10290
278	278	62,5	6	278	28	228	20	19/10290
279	279	62,5	6	279	28	229	20	19/10290
280	280	62,5	6	280	28	230	20	19/10290
281	281	112,3	7	281	28	231	20	17/5145
282	282	112,3	8	282	28	232	20	17/5145
283	283	112,3	7	283	28	233	20	17/5145
284	284	112,3	8	284	28	234	20	17/5145
285	285	112,3	7	285	28	235	20	17/5145
286	286	112,3	8	286	28	236	20	17/5145
287	287	112,3	7	287	28	237	20	17/5145
288	288	112,3	8	288	28	238	20	17/5145
289	289	112,3	7	289	28	239	20	17/5145
290	290	112,3	8	290	28	240	20	17/5145

OSLO BYGNINGSRÅDSEMBETE
AKER DISTRIKT

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
291	291	97,7	9	291	28	241	24	49/17150
292	292	97,7	10	292	28	242	24	49/17150
293	293	97,7	9	293	28	243	24	49/17150
294	294	97,7	10	294	28	244	24	49/17150
295	295	97,7	9	295	28	245	24	49/17150
296	296	97,7	10	296	28	246	24	49/17150
297	297	97,7	9	297	28	247	24	49/17150
298	298	97,7	10	298	28	248	24	49/17150
299	299	97,7	9	299	28	249	24	49/17150
300	300	97,7	10	300	28	250	24	49/17150
301	301	47,6	13	301	28	251	24	12/8575
302	302	47,6	13	302	28	252	24	12/8575
303	303	47,6	13	303	28	253	24	12/8575
304	304	47,6	13	304	28	254	24	12/8575
305	305	47,6	13	305	28	255	24	12/8575
306	306	47,6	13	306	28	256	24	12/8575
307	307	47,6	13	307	29	257	24	12/8575
308	308	47,6	13	308	29	258	24	12/8575
309	309	47,6	13	309	29	259	24	12/8575
310	310	47,6	13	310	29	260	24	12/8575
311	311	138,9	16	311	29	261	25	139/34300
312	312	138,9	15	312	29	262	25	139/34300
313	313	138,9	16	313	29	263	25	139/34300
314	314	138,9	15	314	29	264	25	139/34300
315	315	138,9	16	315	29	265	25	139/34300
316	316	138,9	15	316	29	266	25	139/34300
317	317	138,9	16	317	29	267	25	139/34300
318	318	138,9	15	318	29	268	25	139/34300
319	319	138,9	16	319	29	269	25	139/34300
320	320	138,9	15	320	29	270	25	139/34300
321	321	79,5	11	321	29	271	25	4/1715
322	322	79,5	12	322	29	272	25	4/1715
323	323	79,5	11	323	29	273	25	4/1715
324	324	79,5	12	324	29	274	25	4/1715
325	325	79,5	11	325	29	275	25	4/1715
326	326	79,5	12	326	29	276	25	4/1715
327	327	79,5	11	327	29	277	25	4/1715
328	328	79,5	12	328	29	278	25	4/1715

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
329	329	79,5	11	329	29	279	25	4/1715
330	330	79,5	12	330	29	280	25	4/1715
331	331	39,9	14	331	29	281	25	2/1715
332	332	39,9	14	332	29	282	25	2/1715
333	333	39,9	14	333	29	283	25	2/1715
334	334	39,9	14	334	29	284	25	2/1715
335	335	39,9	14	335	29	285	25	2/1715
336	336	39,9	14	336	29	286	25	2/1715
337	337	39,9	14	337	29	287	25	2/1715
338	338	39,9	14	338	29	288	25	2/1715
339	339	39,9	14	339	29	289	25	2/1715
340	340	39,9	14	340	29	290	25	2/1715
341	341	138,9	16	341	29	291	25	139/34300
342	342	138,9	15	342	29	292	25	139/34300
343	343	138,9	16	343	29	293	24	139/34300
344	344	138,9	15	344	29	294	24	139/34300
345	345	138,9	16	345	29	295	24	139/34300
346	346	138,9	15	346	29	296	24	139/34300
347	347	138,9	16	347	29	297	24	139/34300
348	348	138,9	15	348	29	298	24	139/34300
349	349	138,9	16	349	29	299	24	139/34300
350	350	138,9	15	350	29	300	24	139/34300
351	351	97,7	9	351	29	301	24	49/17150
352	352	97,7	10	352	29	302	24	49/17150
353	353	97,7	9	353	29	303	24	49/17150
354	354	97,7	10	354	29	304	24	49/17150
355	355	97,7	9	355	29	305	24	49/17150
356	356	97,7	10	356	29	306	24	49/17150
357	357	97,7	9	357	29	307	24	49/17150
358	358	97,7	10	358	29	308	24	49/17150
359	359	97,7	9	359	29	309	24	49/17150
360	360	97,7	10	360	29	310	24	49/17150
361	361	47,6	13	361	29	311	24	12/8575
362	362	47,6	13	362	29	312	24	12/8575
363	363	47,6	13	363	29	313	25	12/8575
364	364	47,6	13	364	29	314	25	12/8575
365	365	47,6	13	365	29	315	25	12/8575
366	366	47,6	13	366	29	316	25	12/8575

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

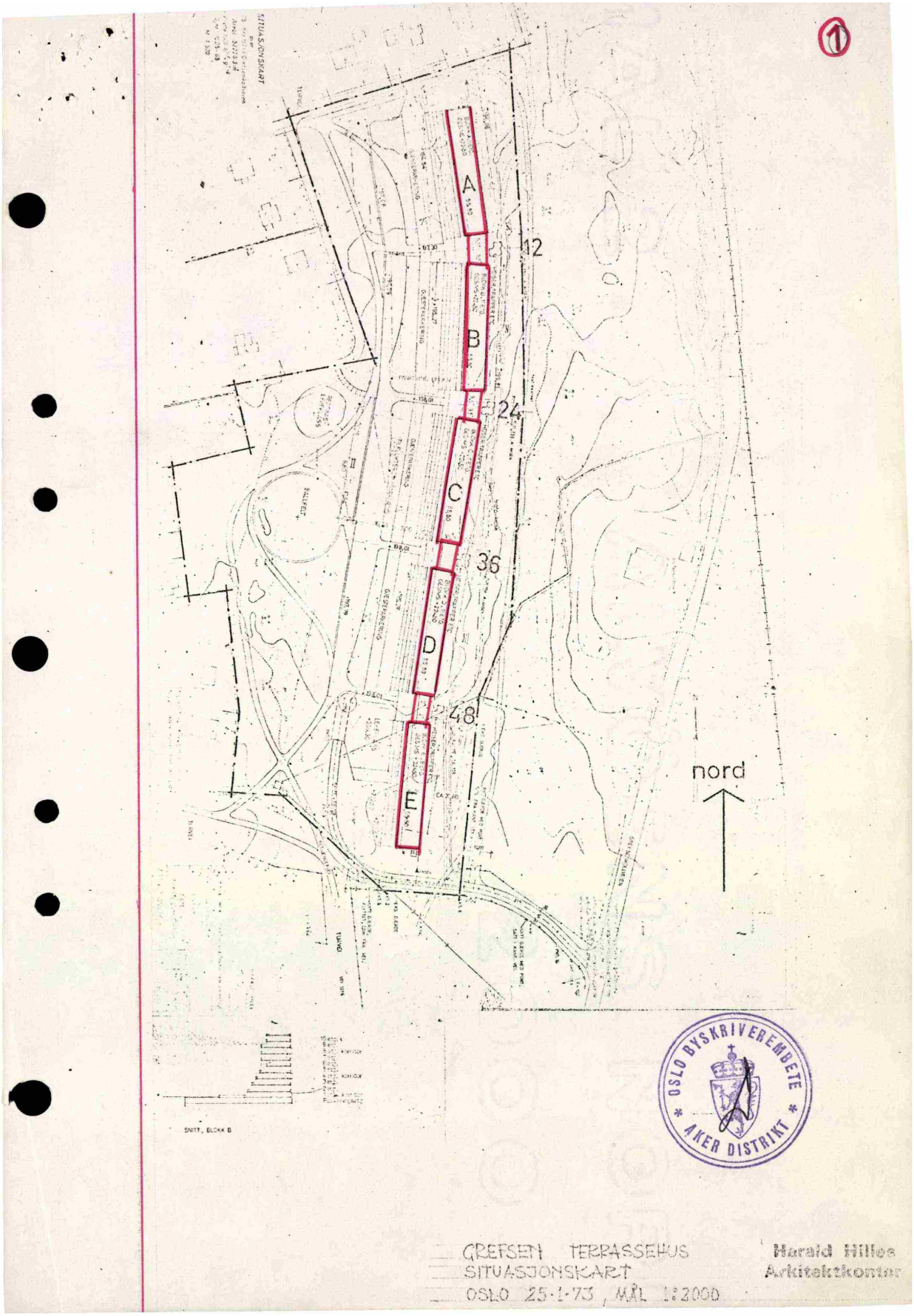
Sek-sjon nr.	Seksjonen betsår av: Leilighet nr.	Leilighet ca m^2	Leilighet Tegn. nr.	Park.plass nr.	Park.plass Tegn. nr.	Bod nr.	Bod Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
367	367	47,6	13	367	29	317	25	12/8575
368	368	47,6	13	368	29	318	25	12/8575
369	369	47,6	13	369	29	319	25	12/8575
370	370	47,6	13	370	29	320	25	12/8575
371	371	138,9	16	371	29	321	25	139/34300
372	372	138,9	15	372	29	322	25	139/34300
373	373	138,9	16	373	29	323	25	139/34300
374	374	138,9	15	374	29	324	25	139/34300
375	375	138,9	16	375	29	325	25	139/34300
376	376	138,9	15	376	29	326	25	139/34300
377	377	138,9	16	377	29	327	25	139/34300
378	378	138,9	15	378	29	328	25	139/34300
379	379	138,9	16	379	29	329	25	139/34300
380	380	138,9	15	380	29	330	25	139/34300
381	381	79,5	11	381	29	331	25	4/1715
382	382	79,5	12	382	29	332	25	4/1715
383	383	79,5	11	383	29	333	25	4/1715
384	384	79,5	12	384	29	334	25	4/1715
385	385	79,5	11	385	29	335	25	4/1715
386	386	79,5	12	386	29	336	25	4/1715
387	387	79,5	11	387	29	337	25	4/1715
388	388	79,5	12	388	29	338	25	4/1715
389	389	79,5	11	389	29	339	25	4/1715
390	390	79,5	12	390	29	340	25	4/1715
391	391	39,9	14	391	29	341	25	2/1715
392	392	39,9	14	392	29	342	25	2/1715
393	393	39,9	14	393	29	343	25	2/1715
394	394	39,9	14	394	29	344	25	2/1715
395	395	39,9	14	395	29	345	25	2/1715
396	396	39,9	14	396	29	346	25	2/1715
397	397	39,9	14	397	29	347	25	2/1715
398	398	39,9	14	398	29	348	25	2/1715
399	399	39,9	14	399	29	349	25	2/1715
400	400	39,9	14	400	29	350	25	2/1715
401	401	138,9	16	401	29	351	25	139/34300
402	402	138,9	15	402	29	352	25	139/34300
403	403	138,9	16	403	29	353	25	139/34300

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Leilighet nr.	ca m^2	Tegn. nr.	Park.plass nr.	Tegn. nr.	Bod nr.	Tegn. nr.	Ideell del av fellesrom og grunnen
404	404	138,9	15	404	29	354	25	139/34300
405	405	138,9	16	405	29	355	25	139/34300
406	406	138,9	15	406	29	356	25	139/34300
407	407	138,9	16	407	29	357	25	139/34300
408	408	138,9	15	408	29	358	25	139/34300
409	409	138,9	16	409	29	359	25	139/34300
410	410	138,9	15	410	29	360	25	139/34300

Sek-sjon nr.	Seksjonen består av: Forretningslokale nr.	ca m^2	Tegn. nr.	
411	411	25	5	45/65170
412	412	30	4	54/65170
413	413	60	4	108/65170

Samlet	413	413			360		360		343/343

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *


1
A
B
C
D
E
12
24
36
48
nord
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
SITUASJONSKART
OSLO 25-1-73 , MÅL 1:2000
Harald Hilles
Arkitektkontor

LOKALENES/LEILIGHETENES PLASSERING (2)

I BEBYGGELSEN

A

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

13 - 50 og 411 - 413
1 - 12

B

181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120

C

251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

D

341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290
271	272	273	274	275	276	277	278	279	280

E

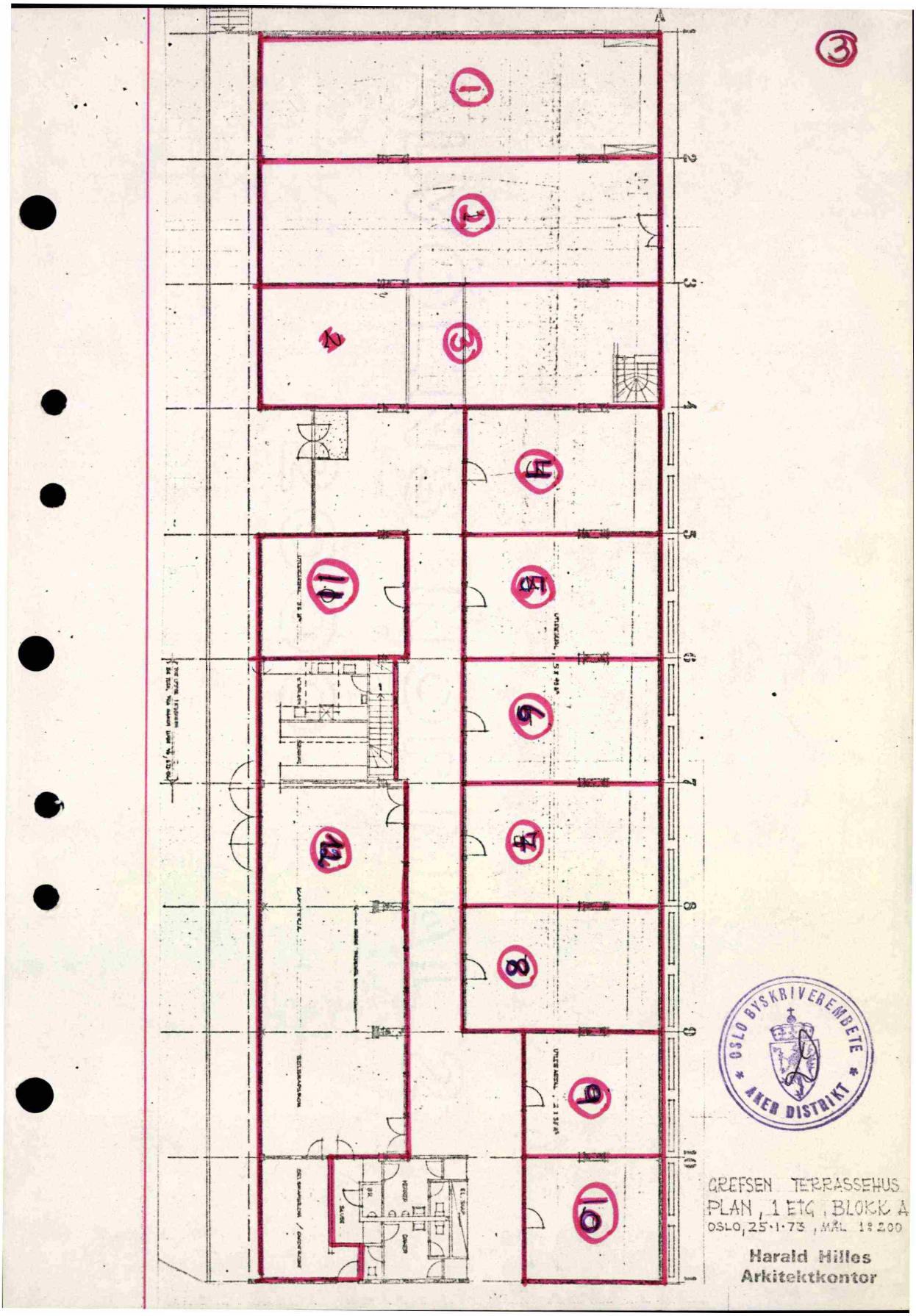
391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360

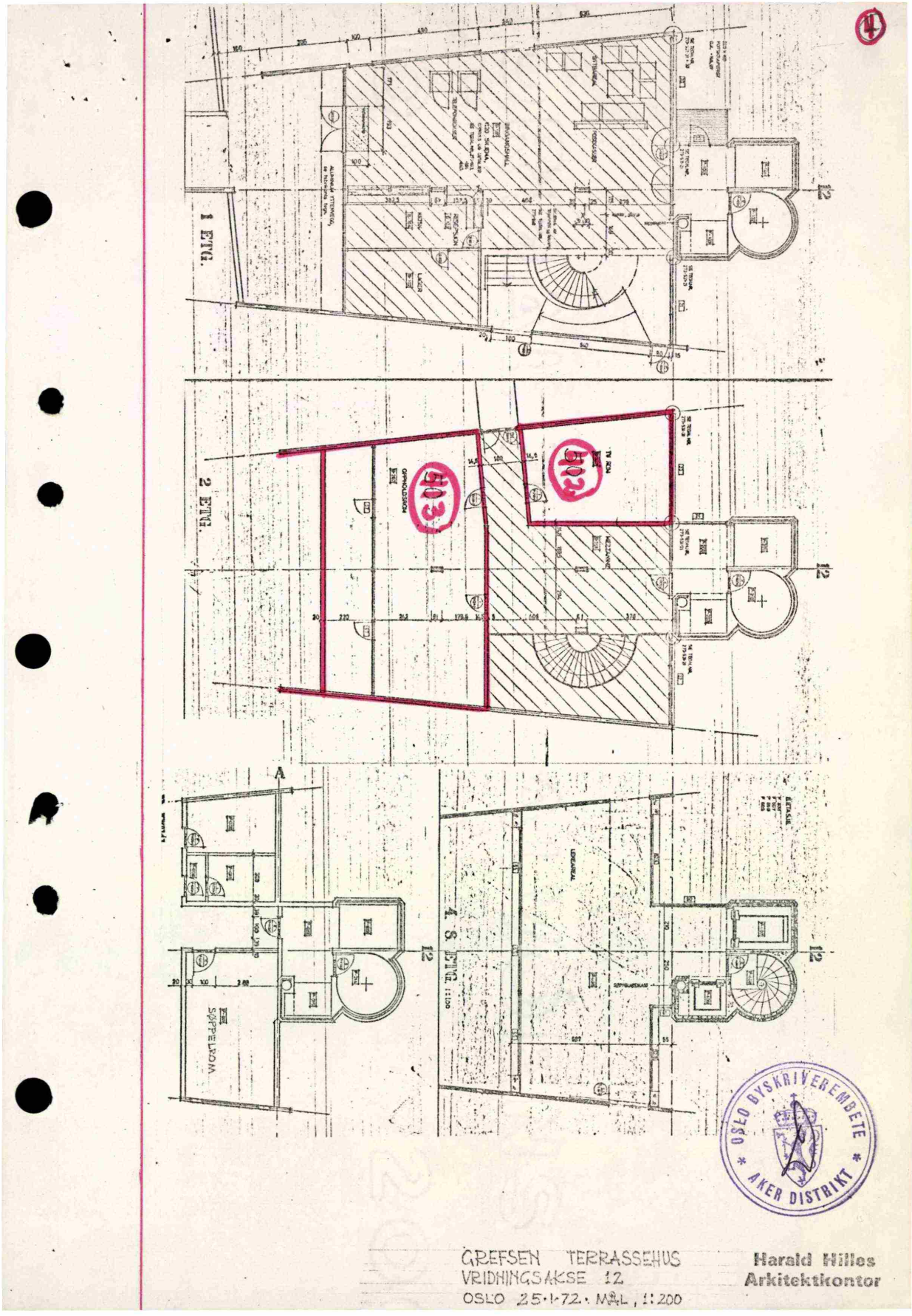
GREFSENPLATEAET ENGEBRETSVEI A/S — rev. 30-7-72 — oslo 6-2-71 — Harald Hilles Arkitektkontor — NUMMERERINGSDIAGRAM — mål 1:200

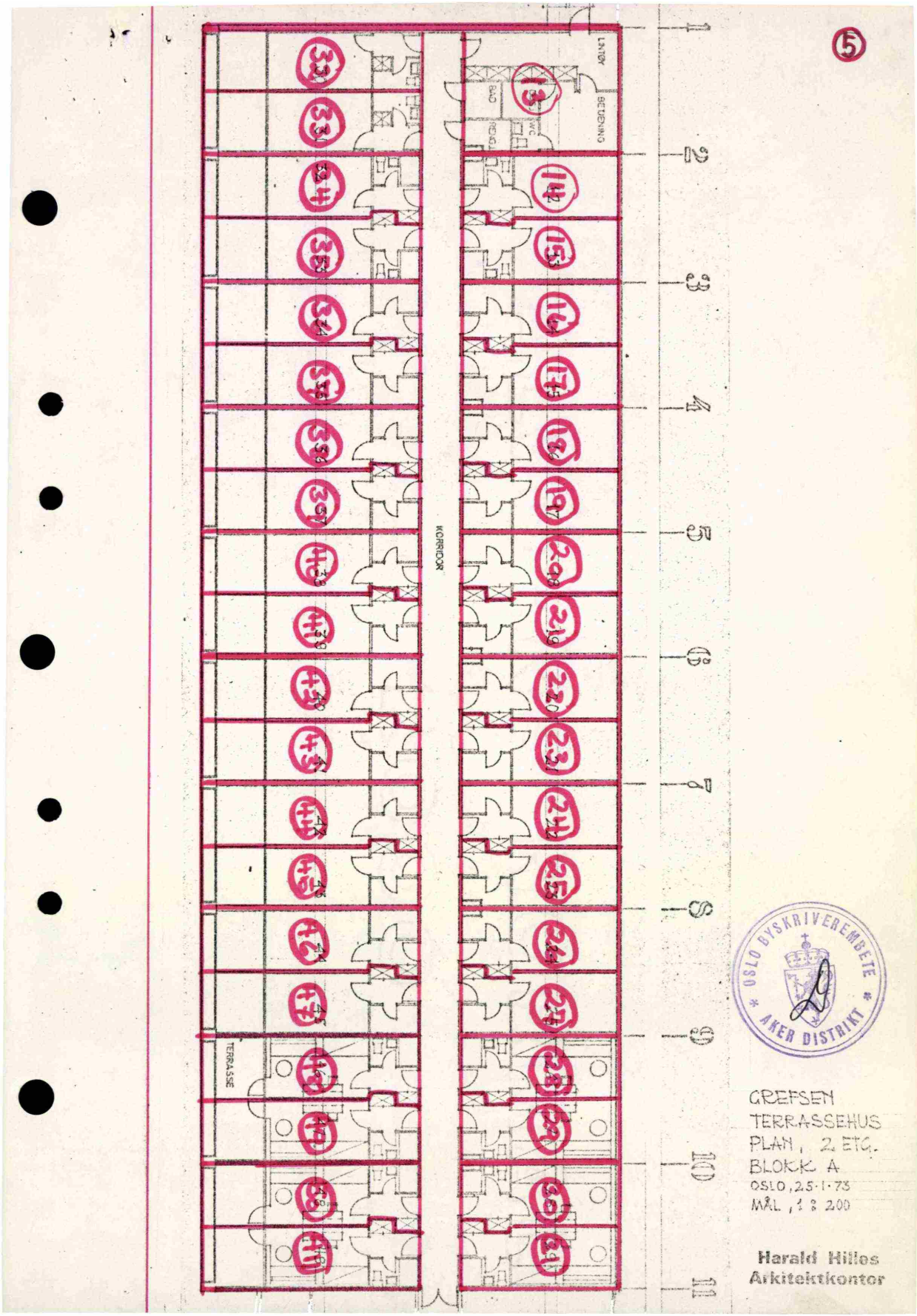
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

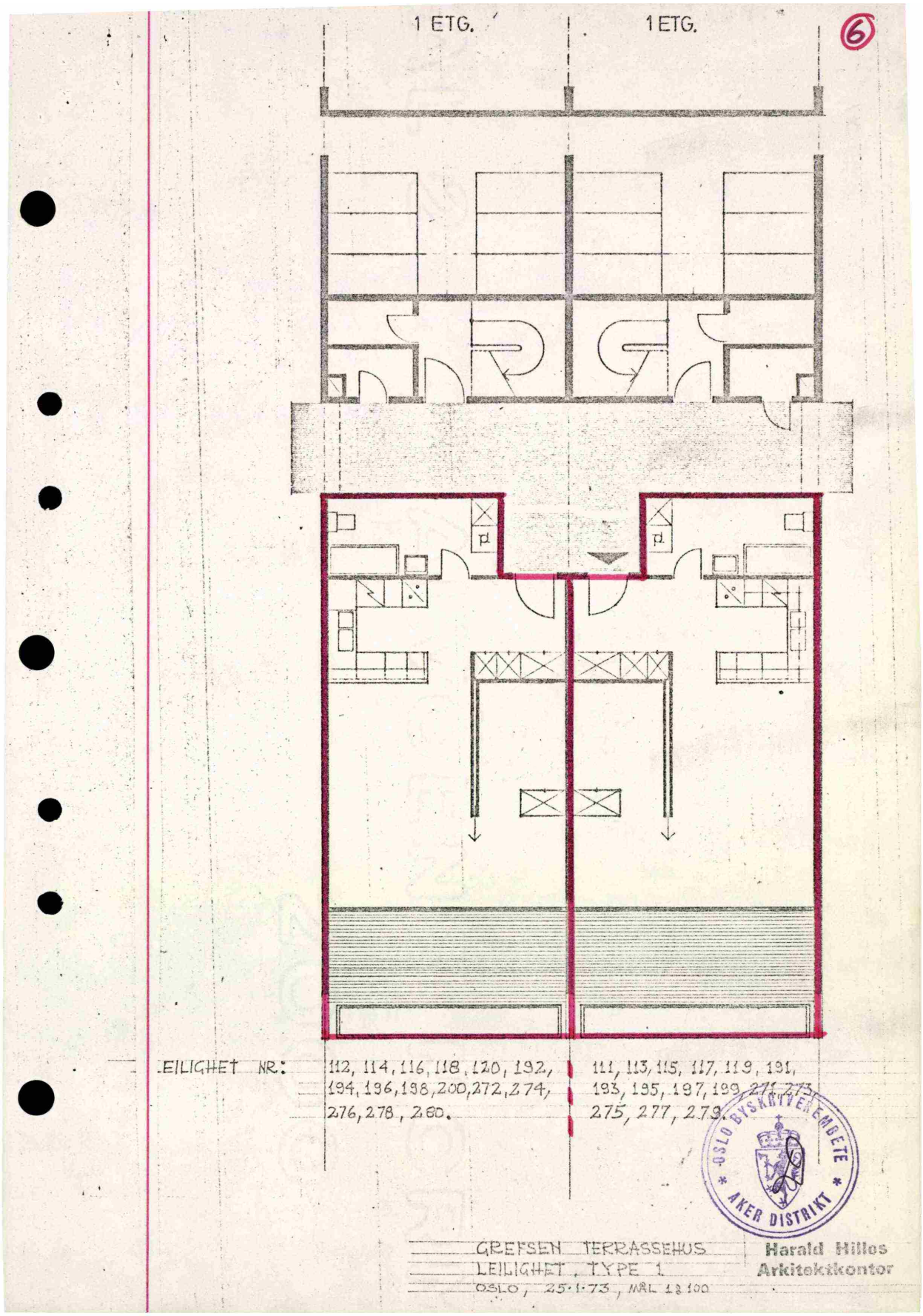
GREFSEN TERRASSEHUS
SEKSJONSNUMMERERING
FOR LEILIGHETENE

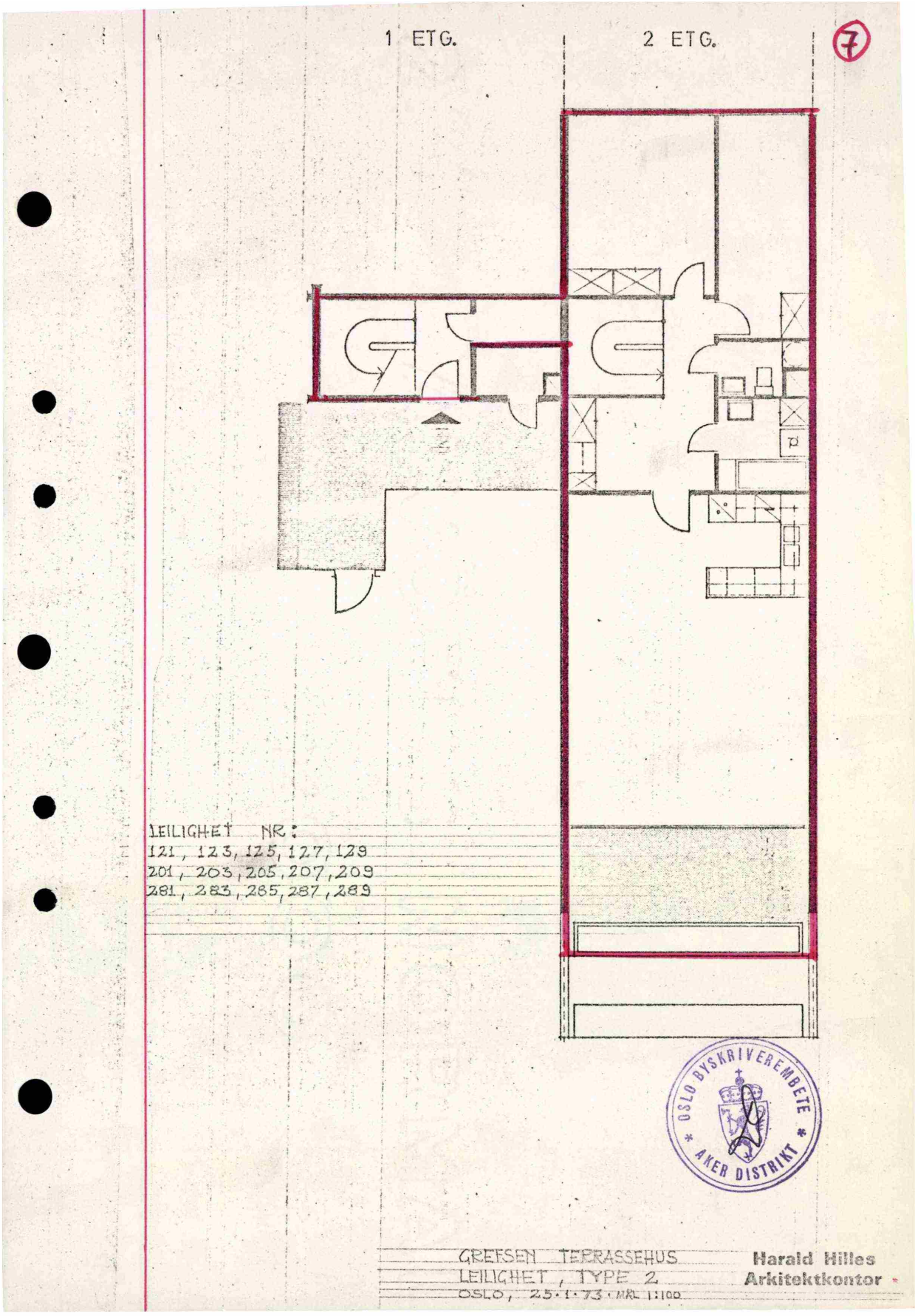
Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

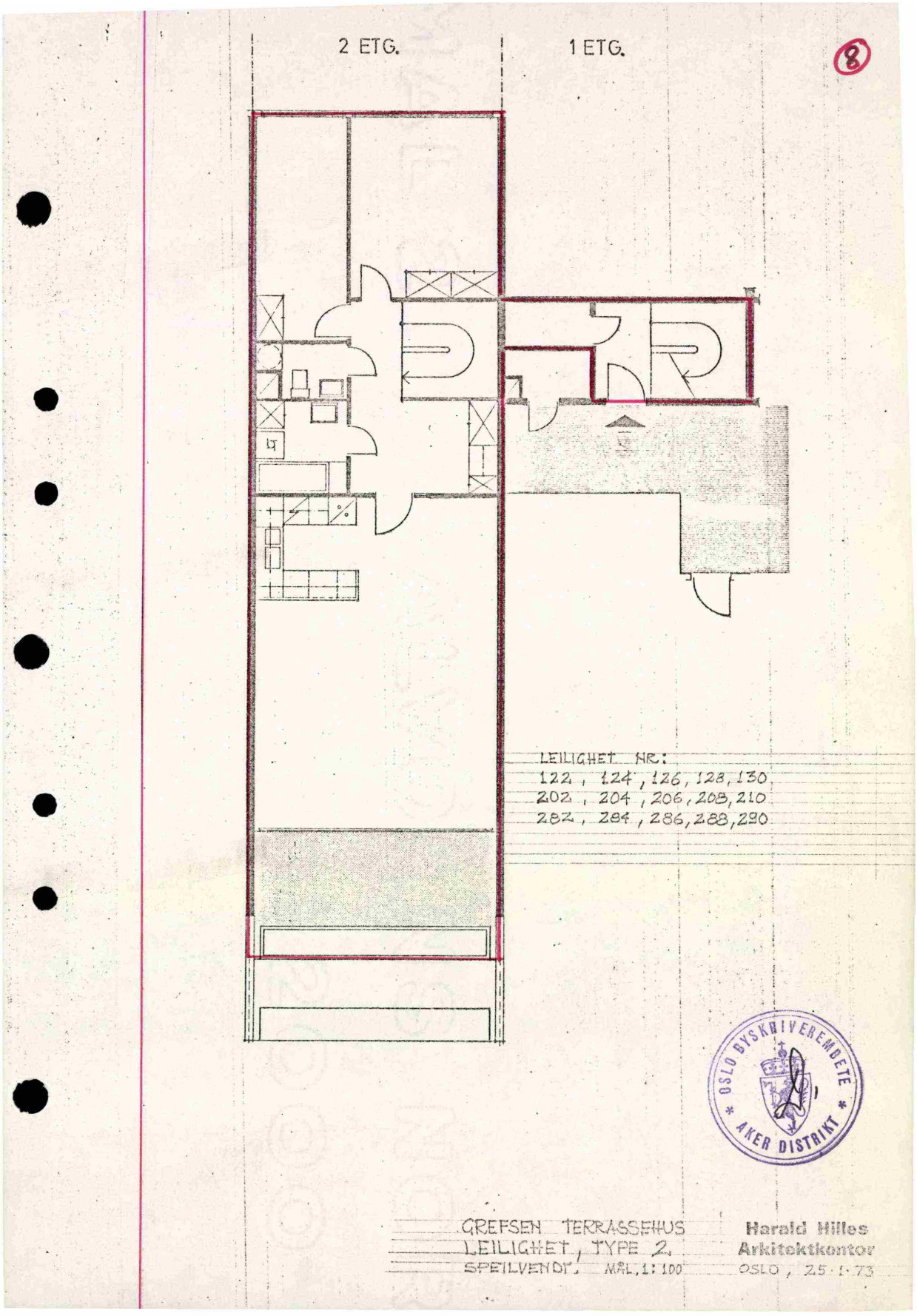

OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG, BLOKK A
OSLO, 25·1·73, MÅL 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor


1 ETG.
2 ETG.
403
402
SPPELROM
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 12
OSLO 25-1-72. MÅL 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor


5
KORRIDOR
TERRASSE
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 2. ETG.
BLOKK A
OSLO, 25-1-73
MÅL, 1 : 200
Harald Hilles
Arkitektkontor


1 ETG.
1 ETG.
6
LEILIGHET NR:
112, 114, 116, 118, 120, 192, 194, 196, 198, 200, 272, 274, 276, 278, 280.
111, 113, 115, 117, 119, 191, 193, 195, 197, 199, 271, 273, 275, 277, 279.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 1
OSLO, 25·1·73, MÅL 1:100
Harald Hilles
Arkitektkontor


1 ETG.
2 ETG.
7
LEILIGHET NR:
121, 123, 125, 127, 129
201, 203, 205, 207, 209
281, 283, 285, 287, 289
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2
OSLO, 25·1·73 · MÅL 1:100
Harald Hilles
Arkitektkontor

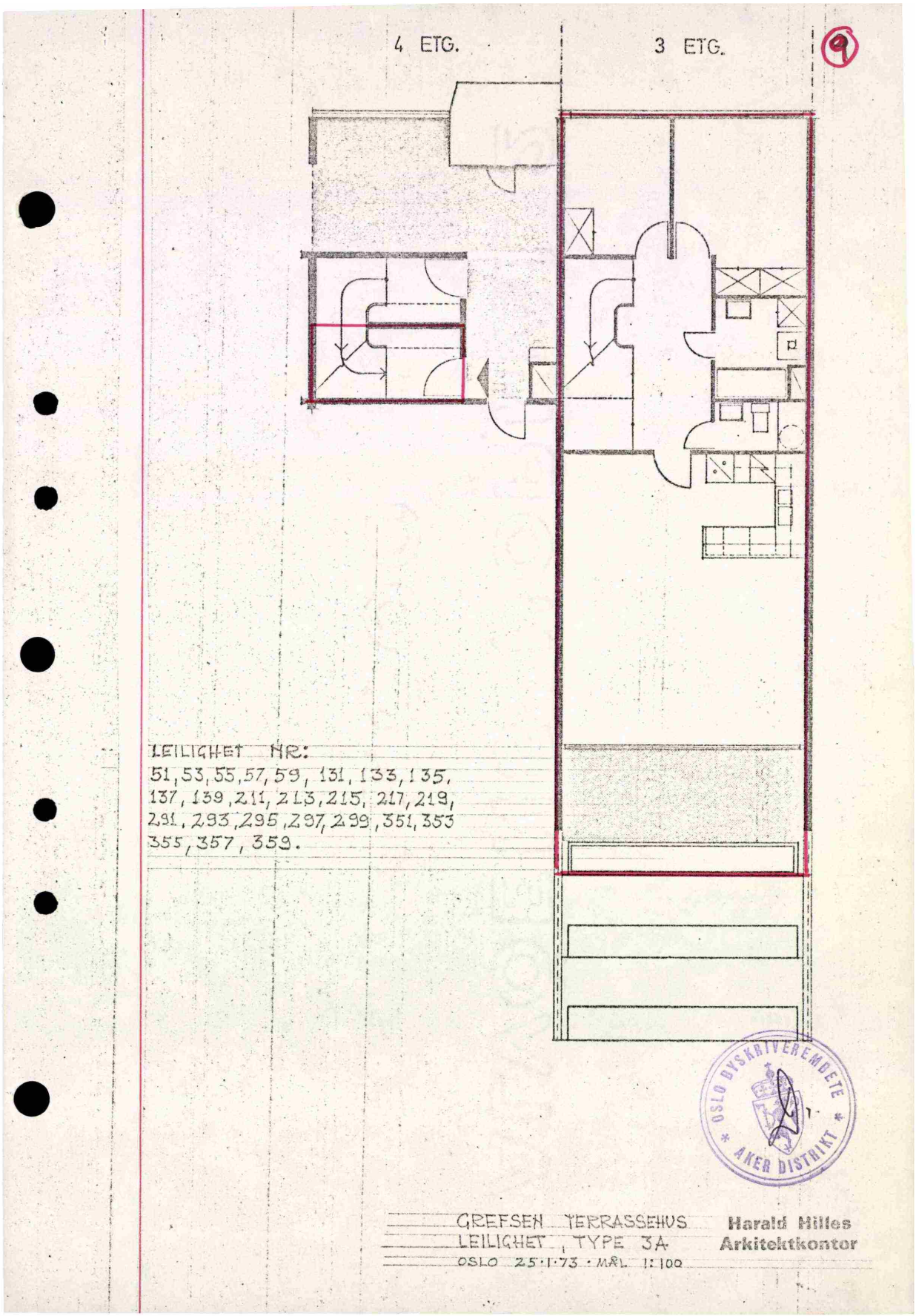


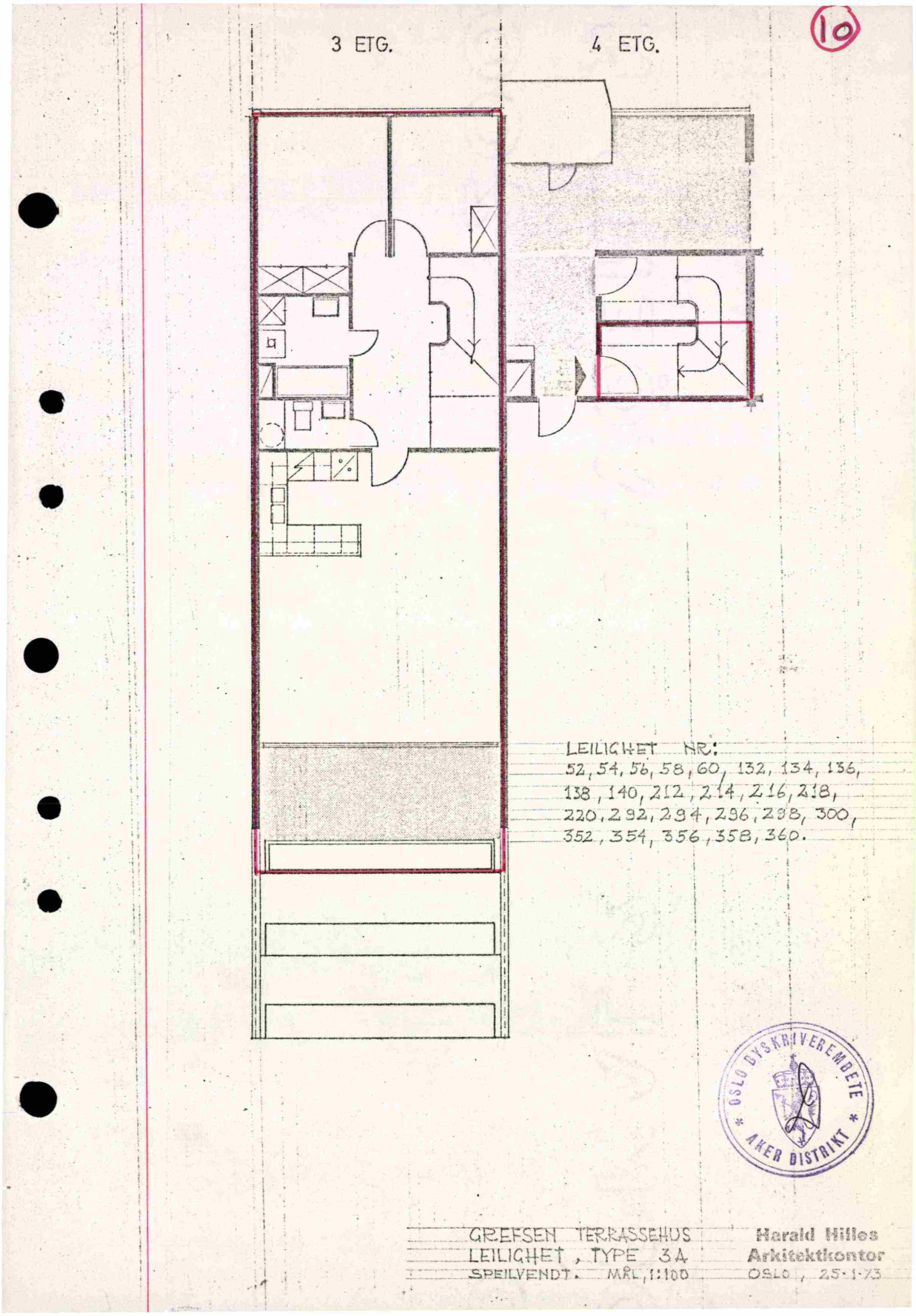
LEILIGHET NR:
122 , 124 , 126 , 128 , 130
202 , 204 , 206 , 208 , 210
282 , 284 , 286 , 288 , 290

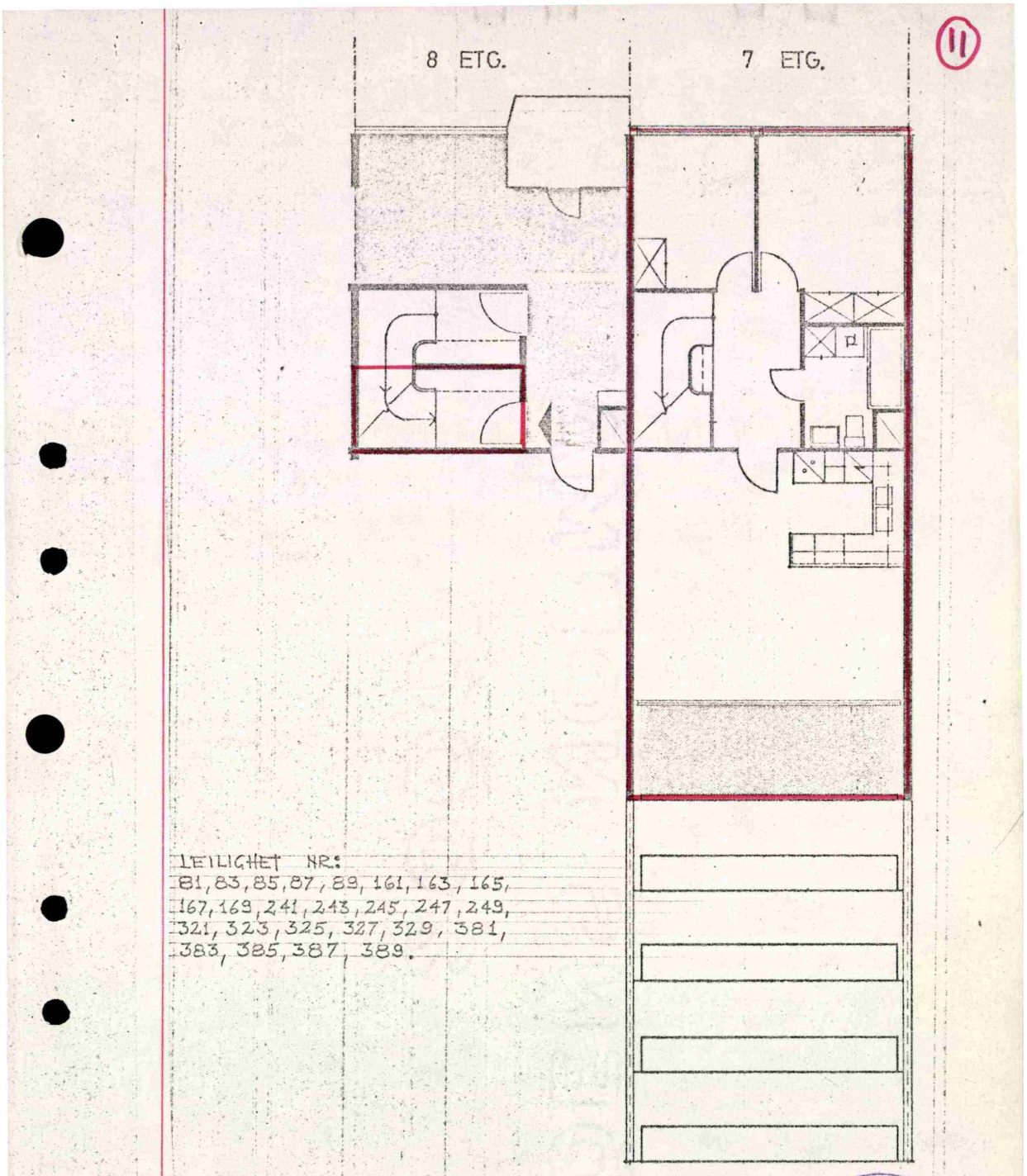
OSLO BYSKRIVEREMBETE
* AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 2.
SPEILVENDT. MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73


4 ETG.
3 ETG.
9
LEILIGHET NR:
51, 53, 55, 57, 59, 131, 133, 135,
137, 139, 211, 213, 215, 217, 219,
291, 293, 295, 297, 299, 351, 353
355, 357, 359.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET , TYPE 3A
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:100
Harald Hilles
Arkitektkontor


3 ETG.
4 ETG.
10
LEILIGHET NR:
52, 54, 56, 58, 60, 132, 134, 136,
138, 140, 212, 214, 216, 218,
220, 292, 294, 296, 298, 300,
352, 354, 356, 358, 360.
OSLO SKYLDSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3A
SPEILVENDT. MÅL, 1:100
Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

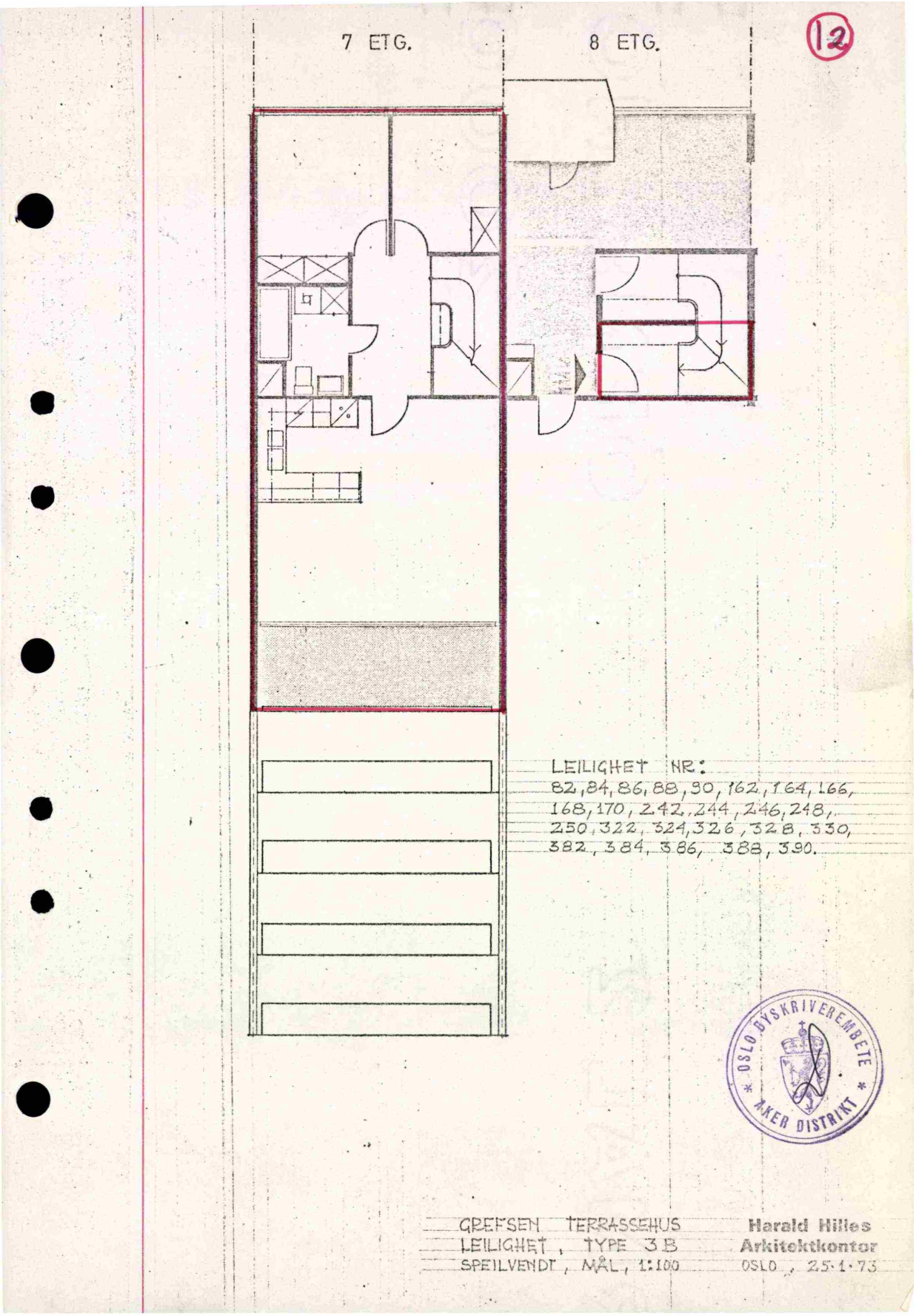


LEILIGHET NR:
81, 83, 85, 87, 89, 161, 163, 165,
167, 169, 241, 243, 245, 247, 249,
321, 323, 325, 327, 329, 381,
383, 385, 387, 389.

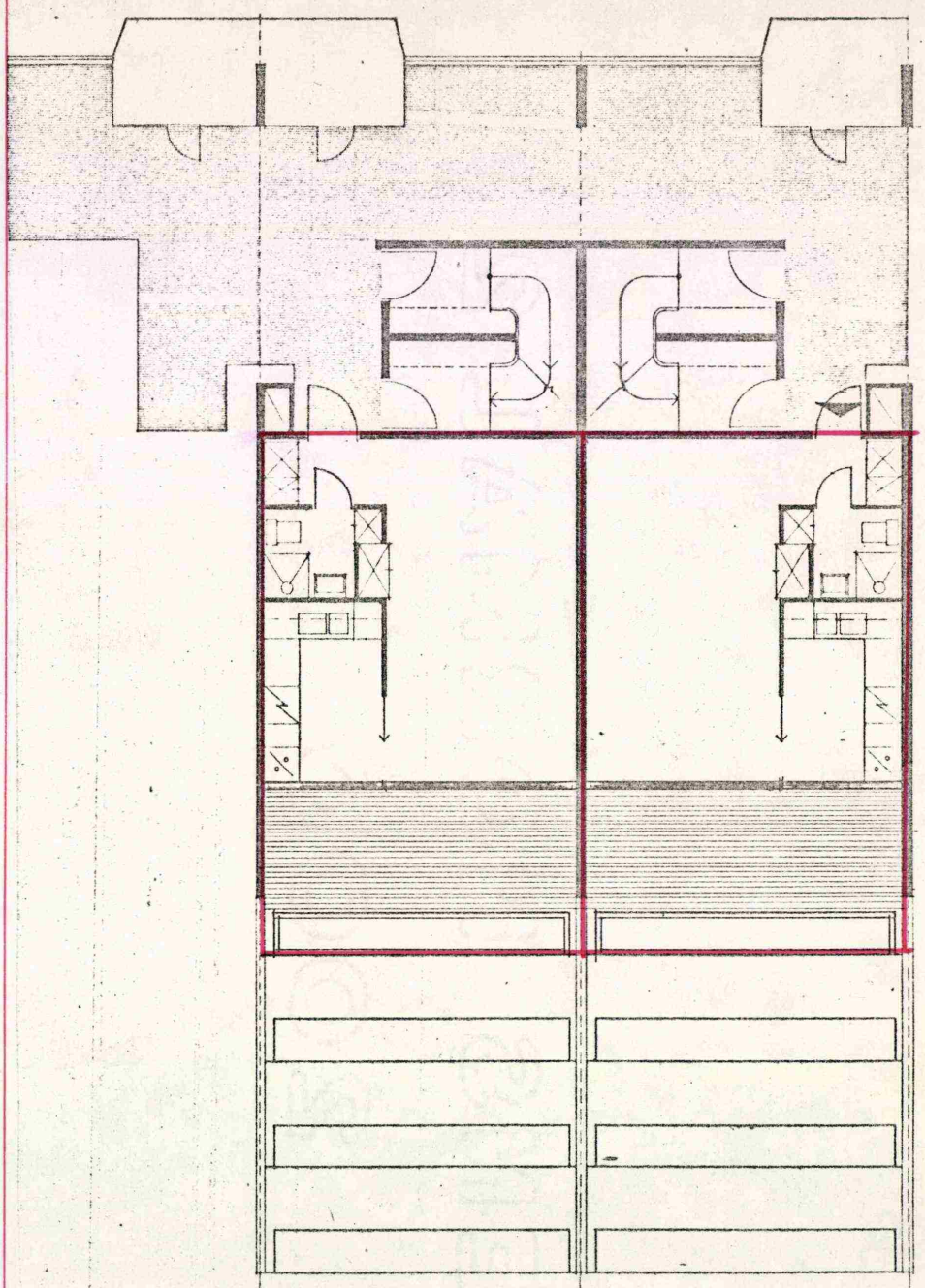
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
OSLO, 25.1.73 · MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor


7 ETG.
8 ETG.
12
LEILIGHET NR:
82, 84, 86, 88, 90, 162, 164, 166,
168, 170, 242, 244, 246, 248,
250, 322, 324, 326, 328, 330,
382, 384, 386, 388, 390.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 3B
SPEILVENDT, MÅL, 1:100
Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25-1-73

13



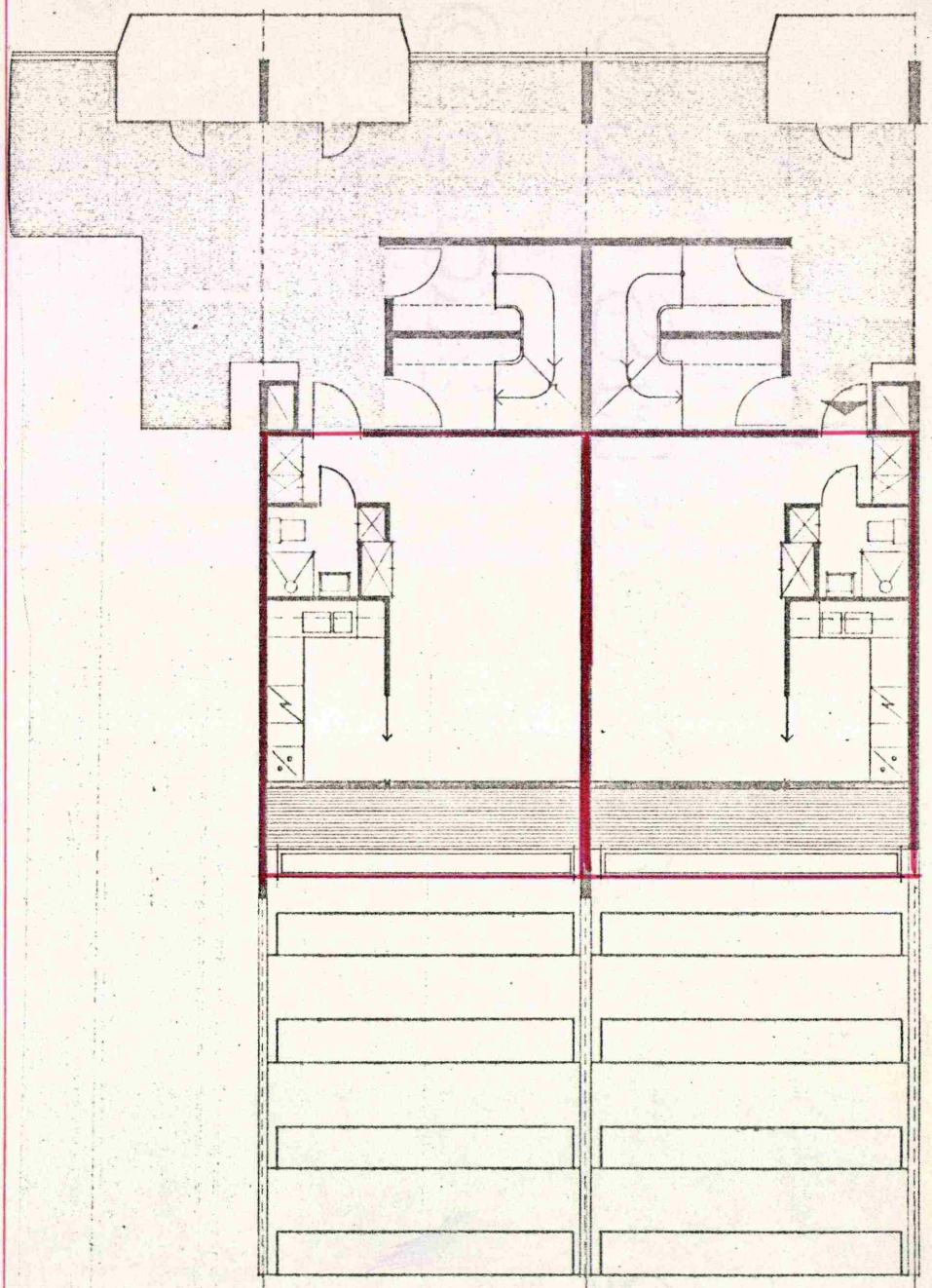
LEILIGHET NR:		
	62, 64, 66, 68, 70	61, 63, 65, 67, 69
	142, 144, 146, 148, 150	141, 143, 145, 147, 149
	222, 224, 226, 228, 230	221, 223, 225, 227, 229
	302, 304, 306, 308, 310	301, 303, 305, 307, 309
	362, 364, 366, 368, 370	361, 363 365 367, 369

OSLO BYGNINGSTEKNISKE KONTOR

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
4. ETG. MÅL, 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

(14)



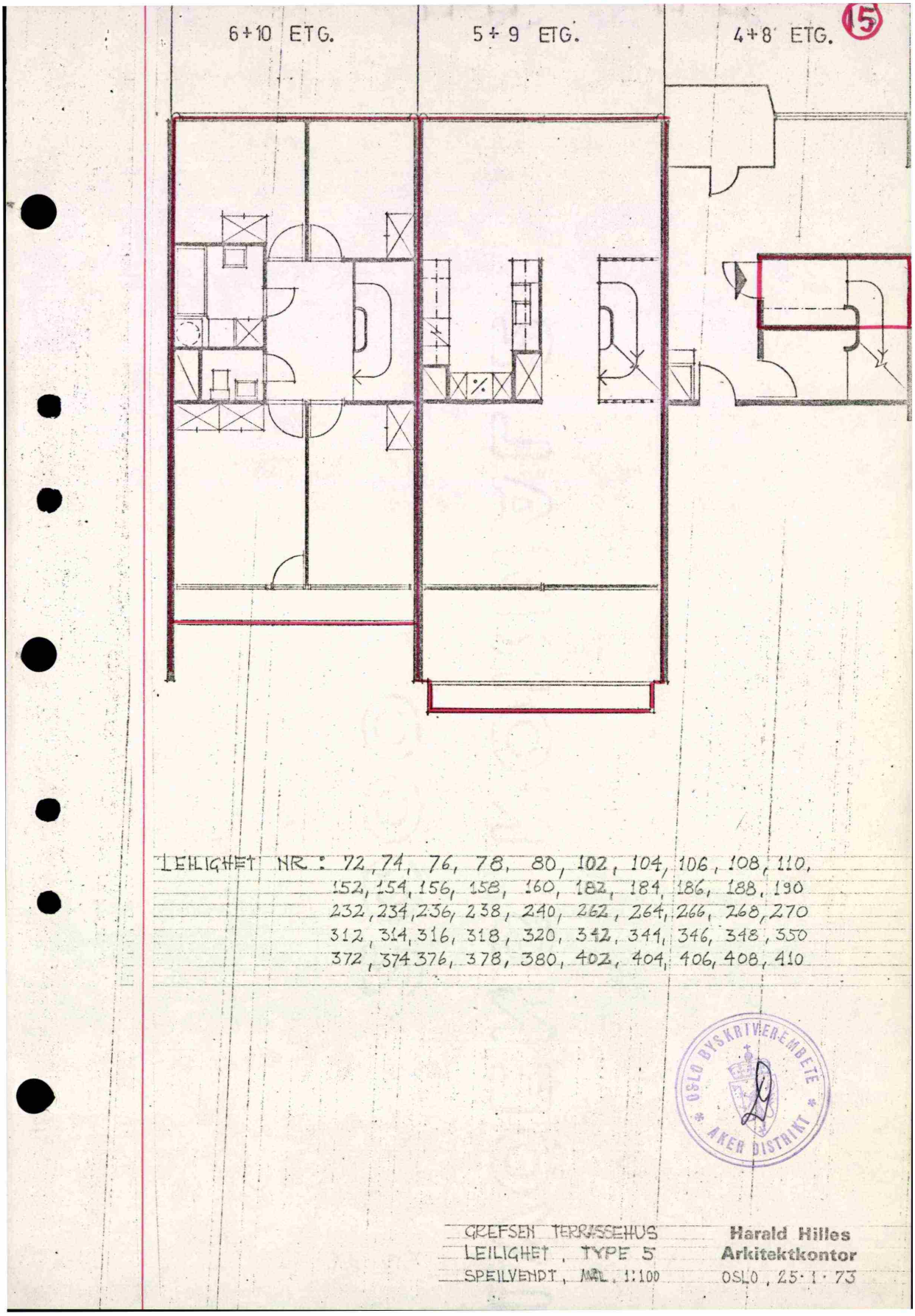
LEILIGHET NR:

92, 94, 96, 98, 100,
172, 174, 176, 178, 180,
252, 254, 256, 258, 260,
332, 334, 336, 338, 340,
392, 394, 396, 398, 400,

91, 93, 95, 97, 99,
171, 173, 175, 177, 179,
251, 253, 255, 257, 259,
331, 333, 335, 337, 339,
391, 393, 395, 397, 399,

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 4
8. ETG MÅL, 1:100

Harald Hille
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

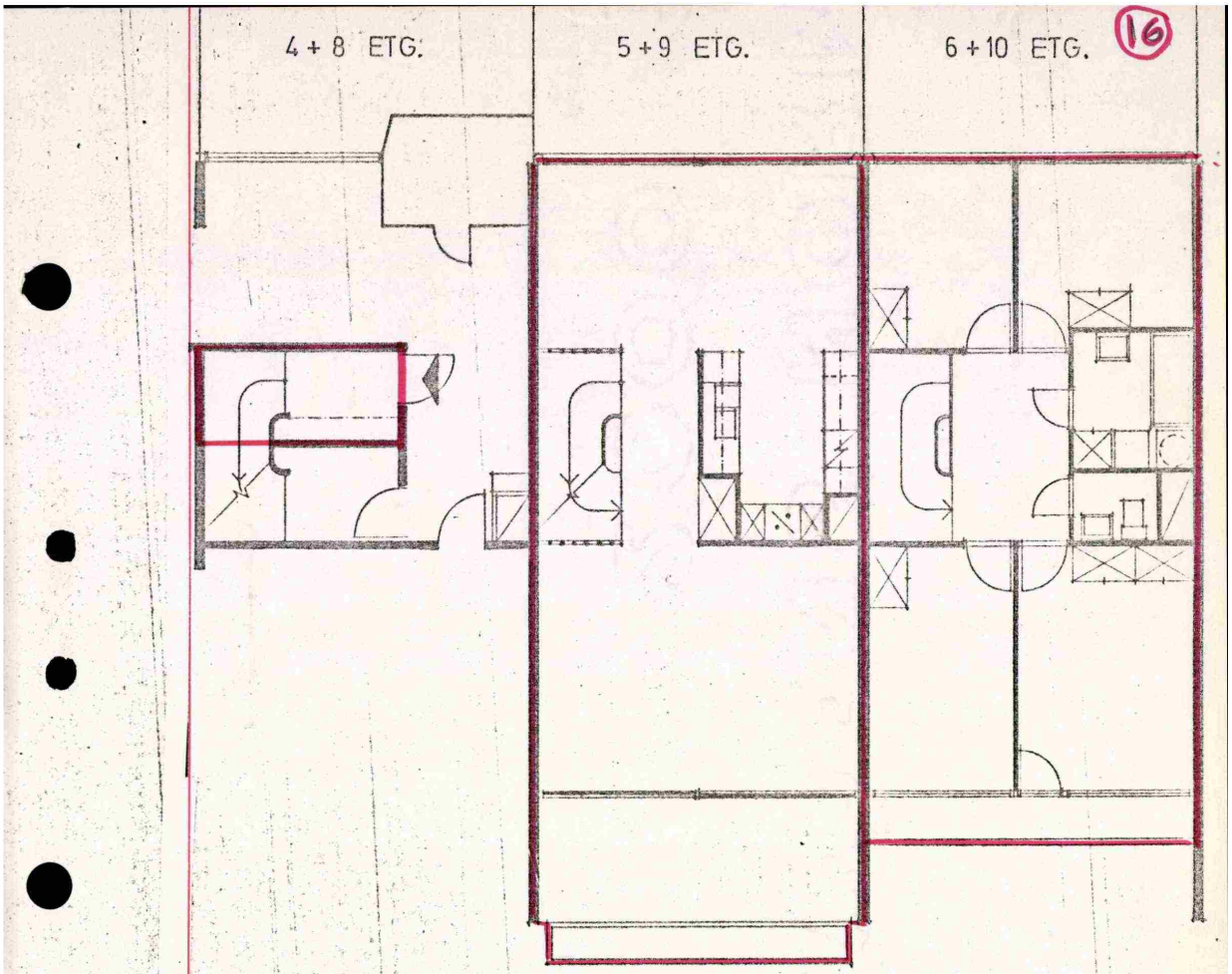


LEILIGHET NR : 72, 74, 76, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 110,
152, 154, 156, 158, 160, 182, 184, 186, 188, 190
232, 234, 236, 238, 240, 262, 264, 266, 268, 270
312, 314, 316, 318, 320, 342, 344, 346, 348, 350
372, 374 376, 378, 380, 402, 404, 406, 408, 410

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
SPEILVENDT, MÅL. 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor
OSLO, 25·1·73

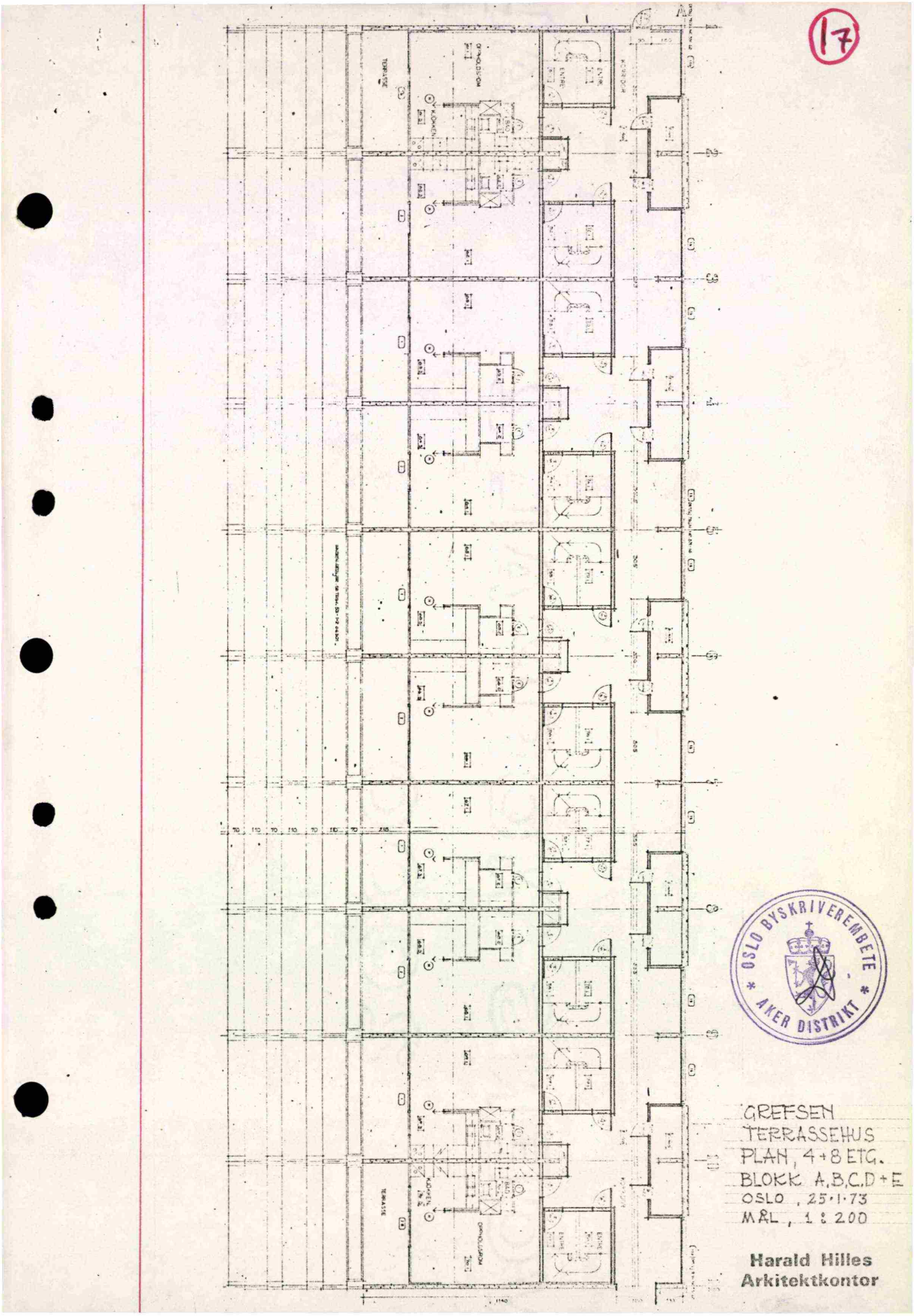


LEILIGHET NR: 71, 73, 75, 77, 79, 101, 103, 105, 107, 109,
151, 153, 155, 157, 159, 181, 183, 185, 187, 189,
231, 233, 235, 237, 239, 261, 263, 265, 267, 269,
311, 313, 315, 317, 319, 341, 343, 345, 347, 349,
371, 373, 375, 377, 379, 401, 403, 405, 407, 409

OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

GREFSEN TERRASSEHUS
LEILIGHET, TYPE 5
OSLO, 25-1-73, MÅL 1:100

Harald Hilles
Arkitektkontor


17
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 4+8 ETG.
BLOKK A,B,C,D+E
OSLO, 25·1·73
MÅL, 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

ad 3477- 23/2 73

5. juni 1973
EJS/g

B e g j æ r i n g

om retting av vedlegg til fordelingsliste

til

Byskriveren i Oslo, Aker distrikt.

--ooOoo--

Eiendom: Gnr. 75, bnr. 117 i Oslo.

Hjemmelshaver: Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Adresse: Advokatene Harald Strøm og Arne Flod
Møllergt. 43, Oslo 1

Ved begjæring av 22.2.1973 m/vedlegg, tinglyst 23.2.1973 er eiendommen gnr. 75, bnr. 117 i Oslo oppdelt i 413 seksjoner.

Som vedlegg til begjæringen fulgte en fordelingsliste og tegninger.

For bodenes vedkommende var det vedlagt feil tegninger, nr. 18, 19, 20, 24 og 25. Disse tegningene bes derfor byttet ut med de vedlagte tegningene.

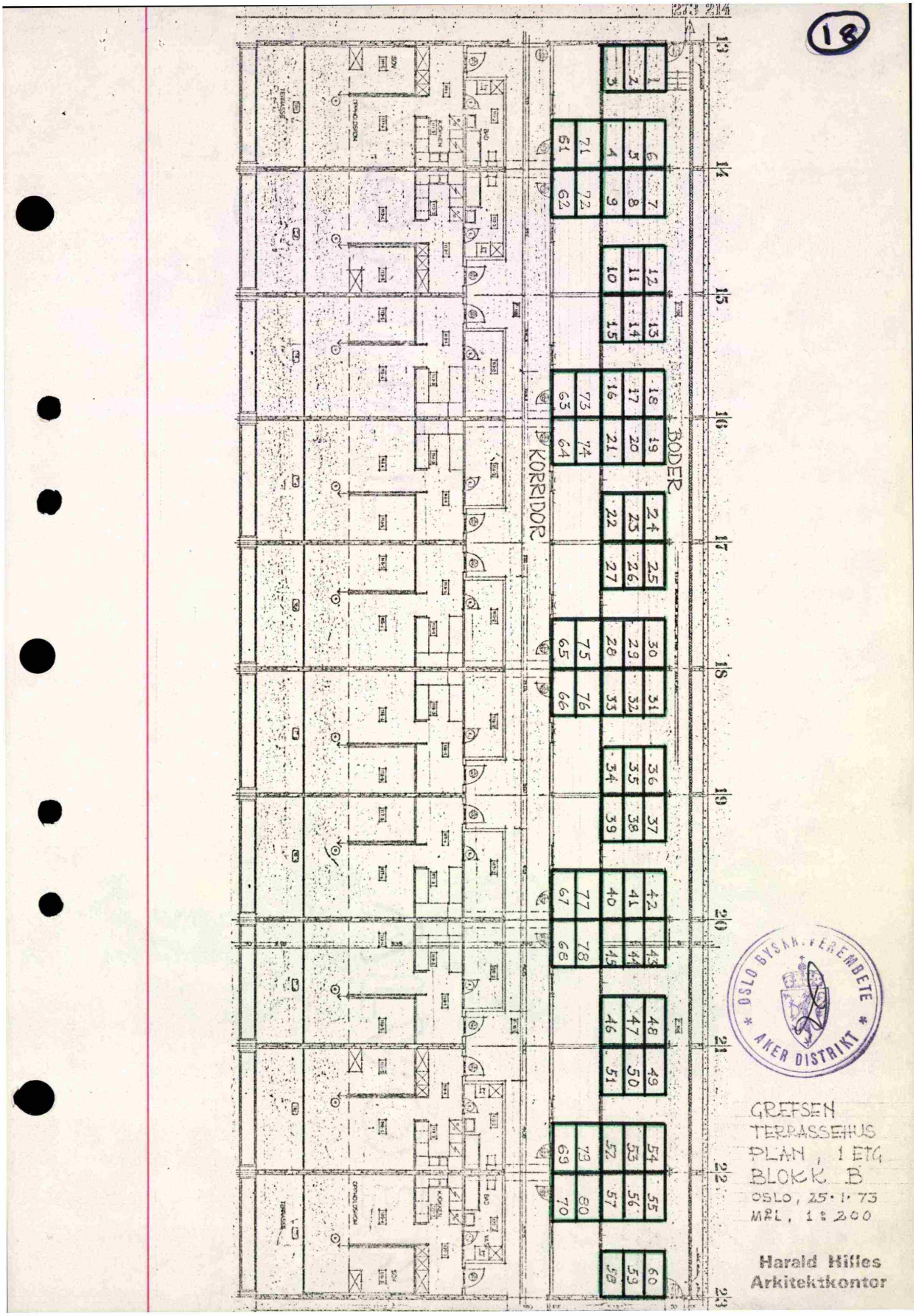
Oslo, den 5. juni 1973.

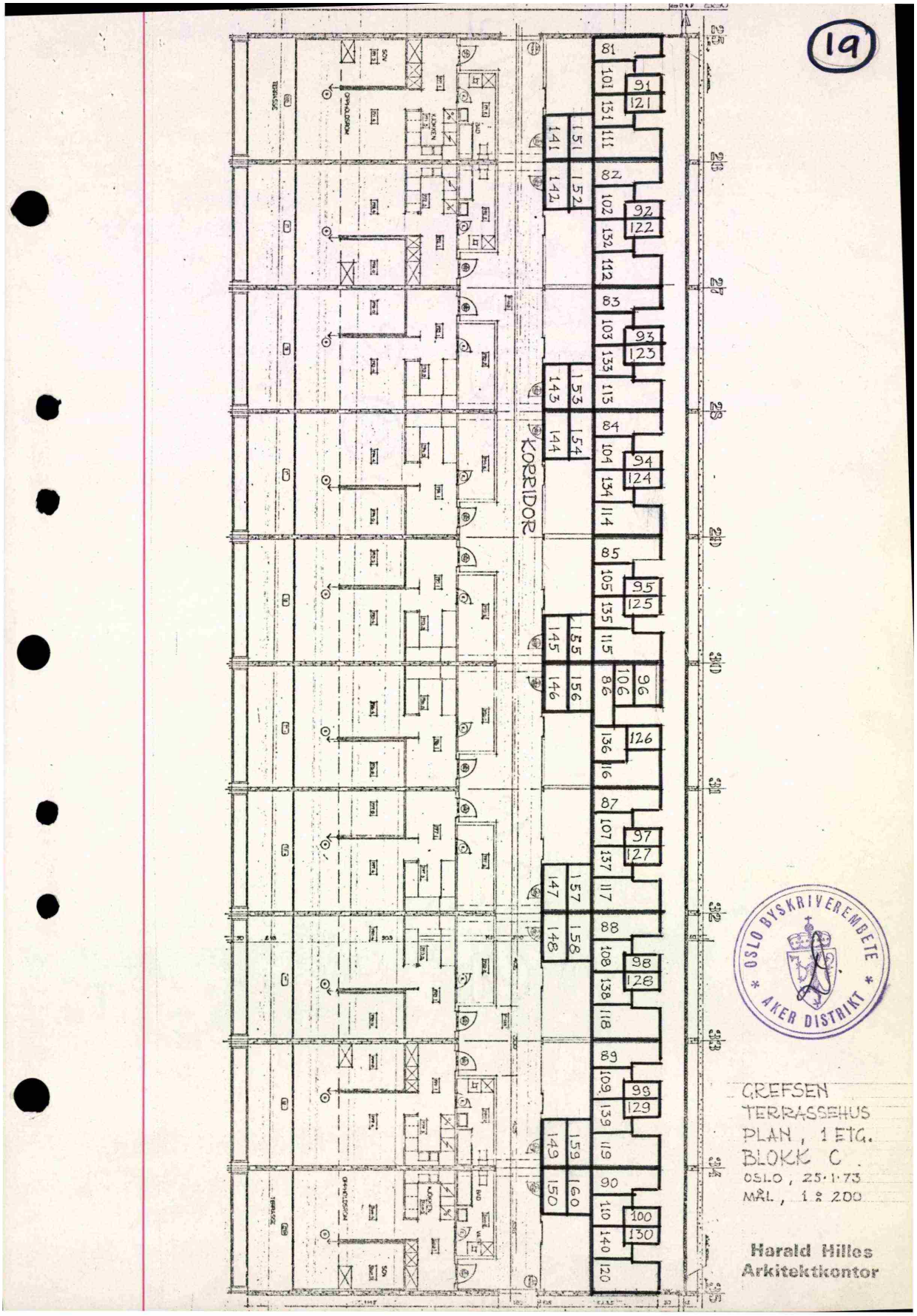
Grefsenplatået Byggeselskap A/S

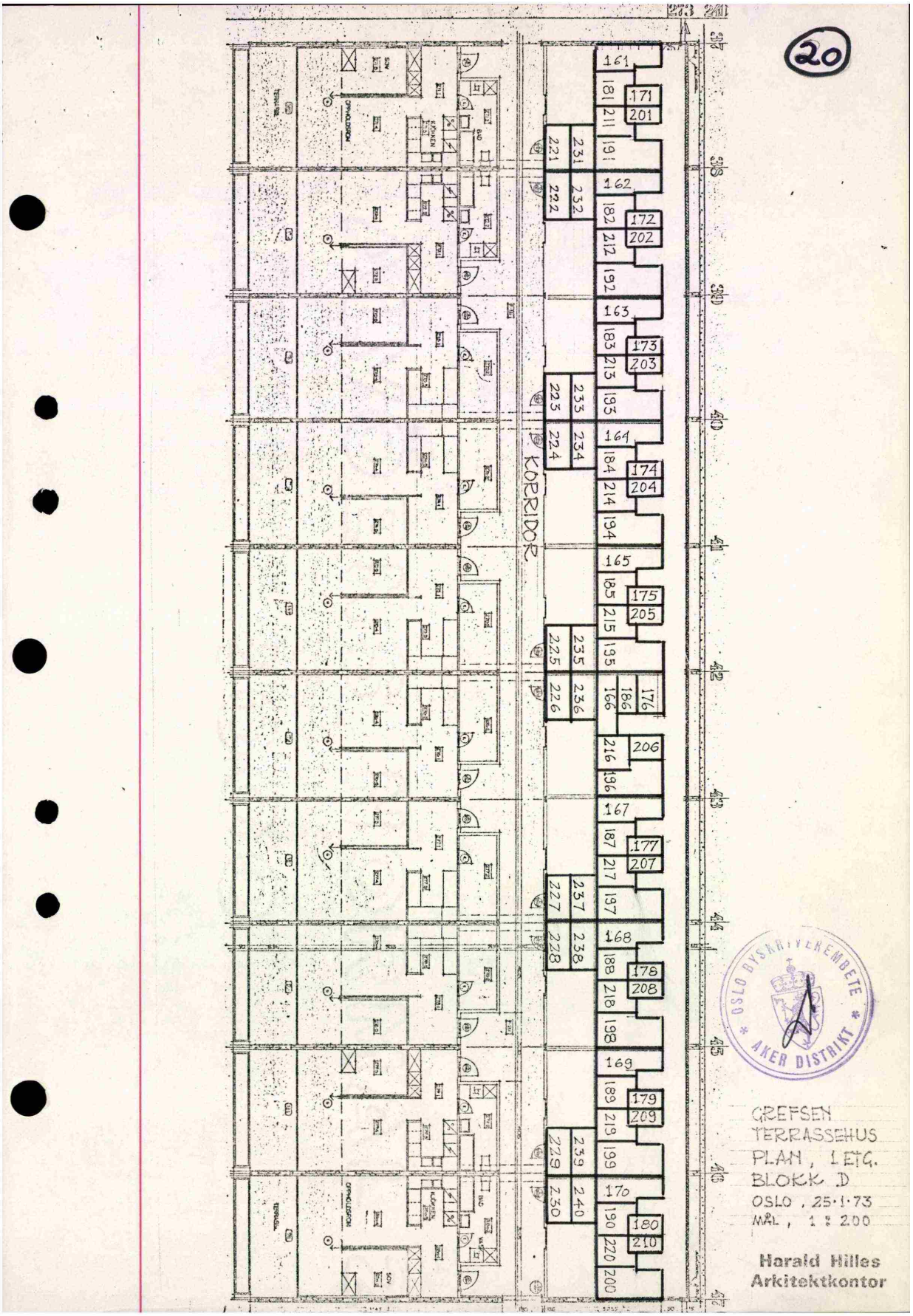
Harald Strøm

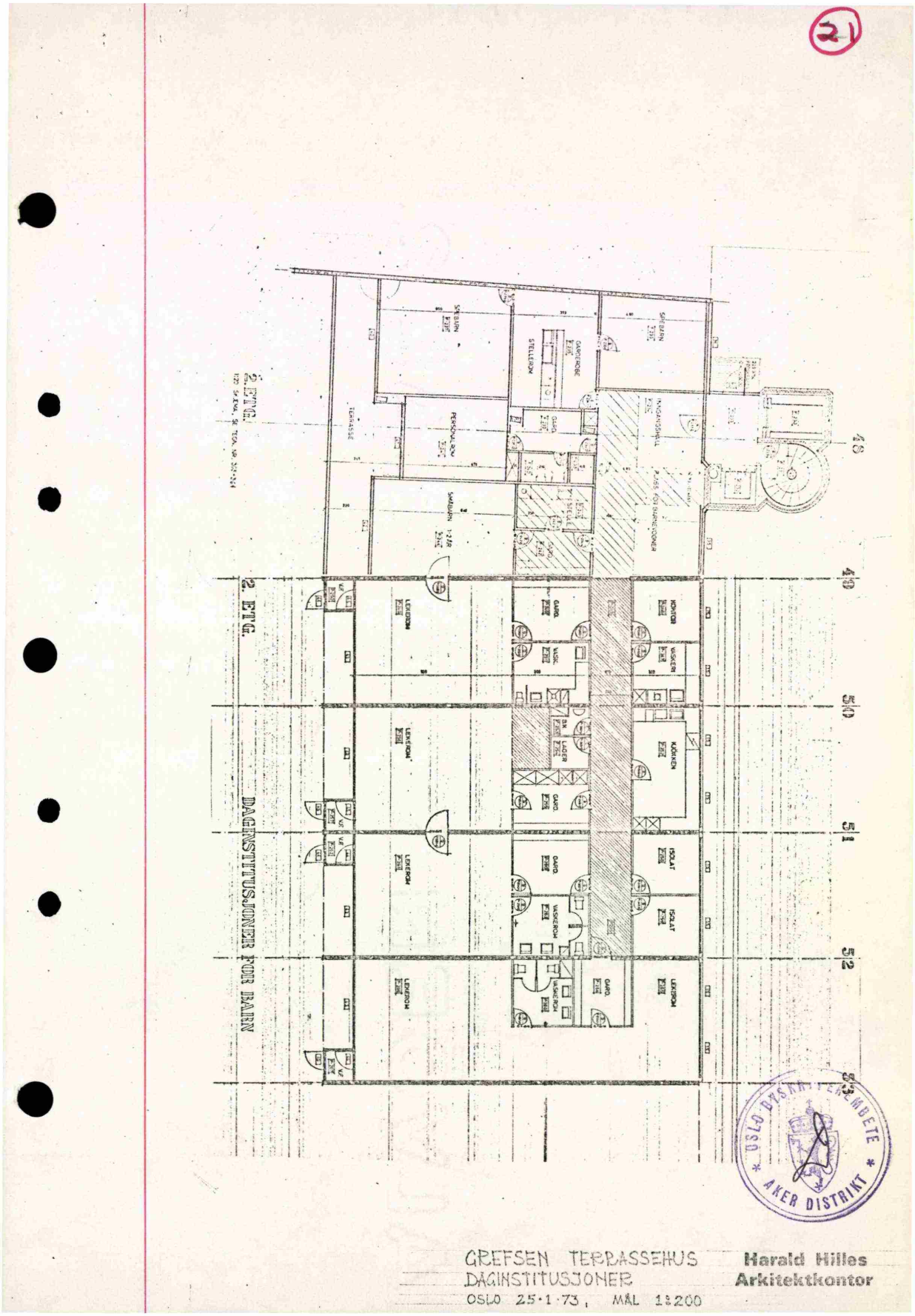
Styrets formann

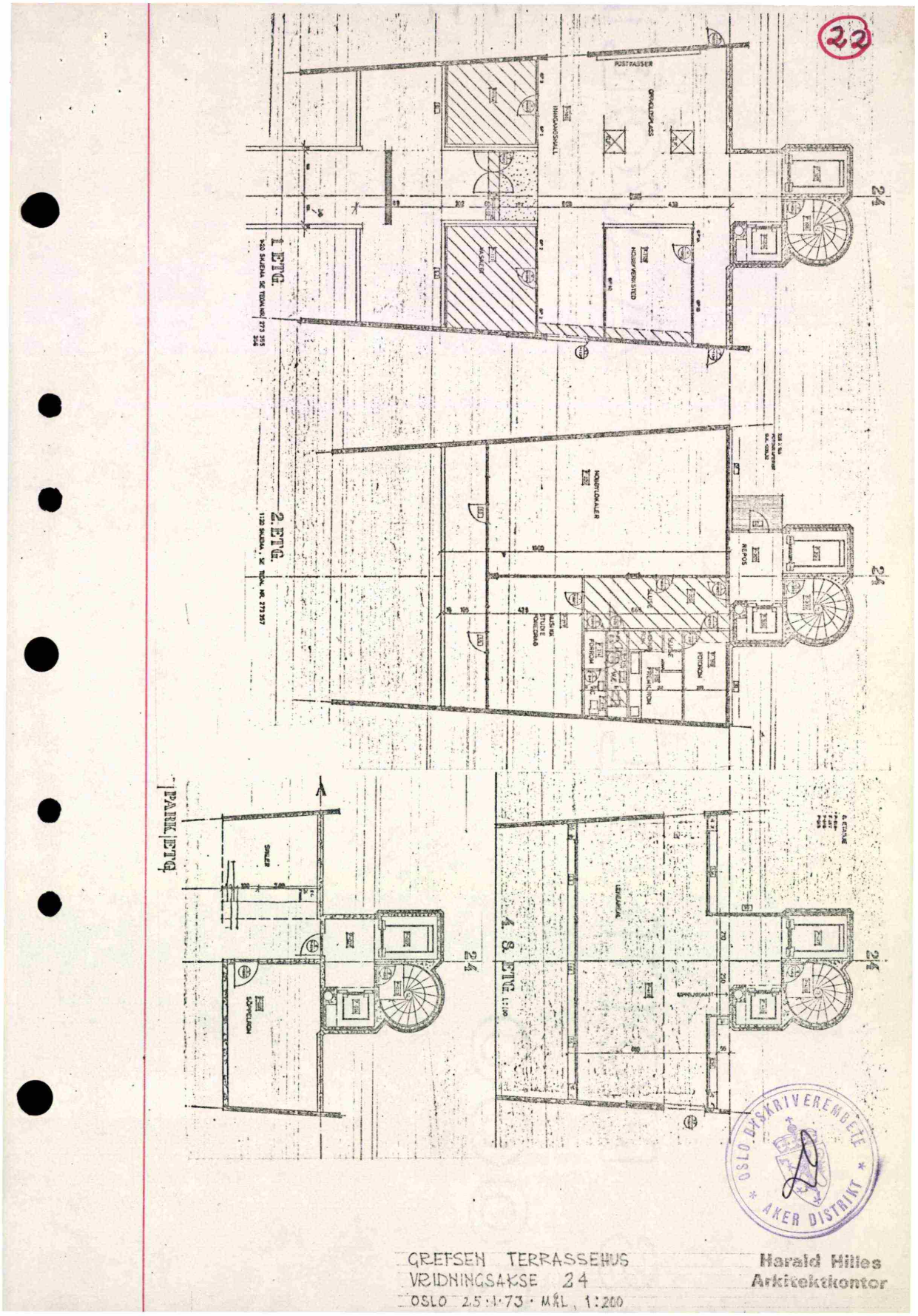
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *

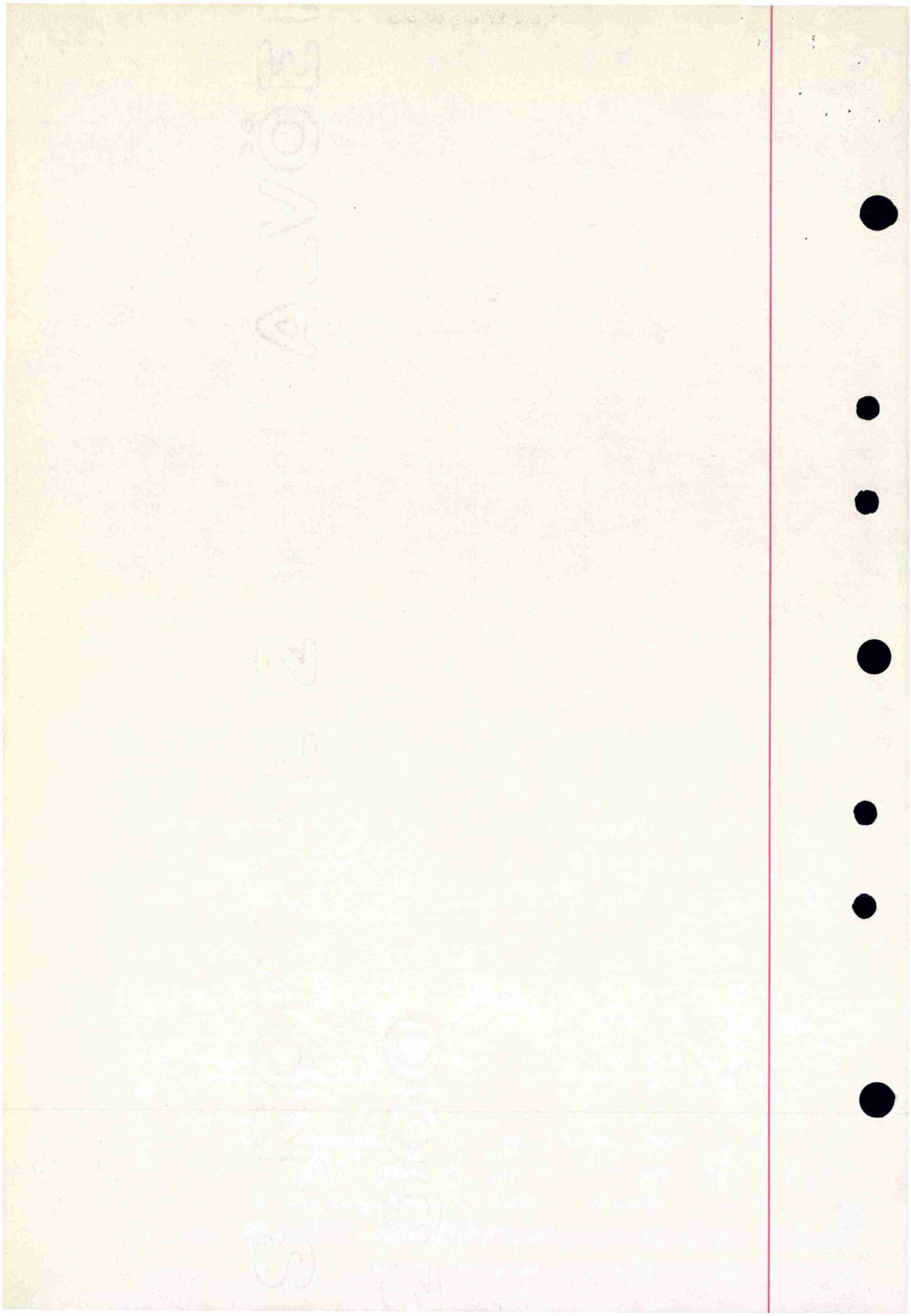

18
KORRIDOR
BODER
OSLO BYSAK. FEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG
BLOKK B
OSLO, 25.1.73
MÅL, 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

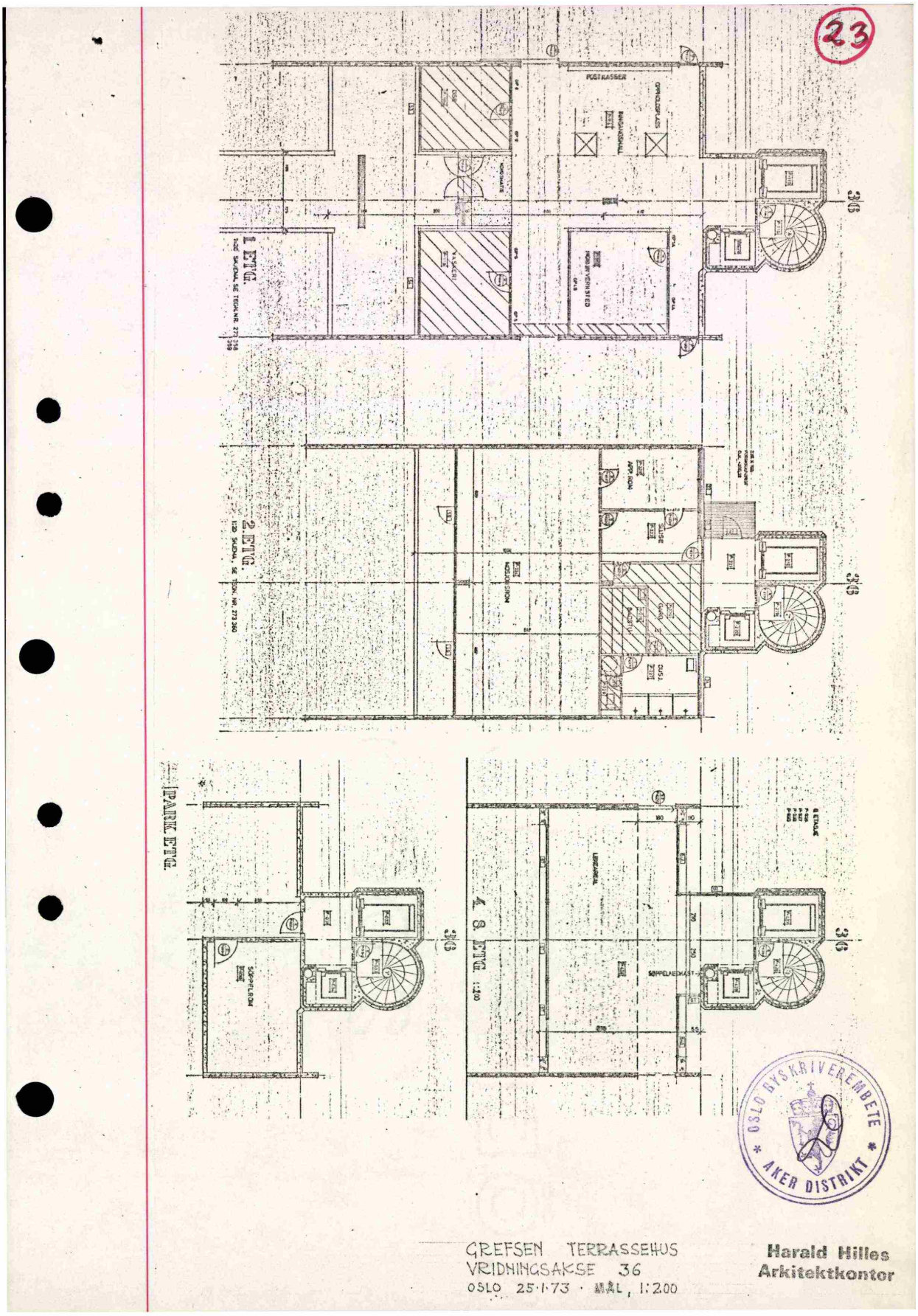

19
KORRIDOR
81 101 131 111 91 121 141 151 142 152
82 102 132 112 92 122
83 103 133 113 93 123 143 153 144 154
84 104 134 114 94 124
85 105 135 115 95 125 145 155 146 156
86 106 136 116 96 126
87 107 137 117 97 127 147 157 148 158
88 108 138 118 98 128
89 109 139 119 99 129 149 159 150 160
90 110 140 120 100 130
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK C.
OSLO, 25·1·73
MÅL, 1 : 200
Harald Hilles
Arkitektkontor

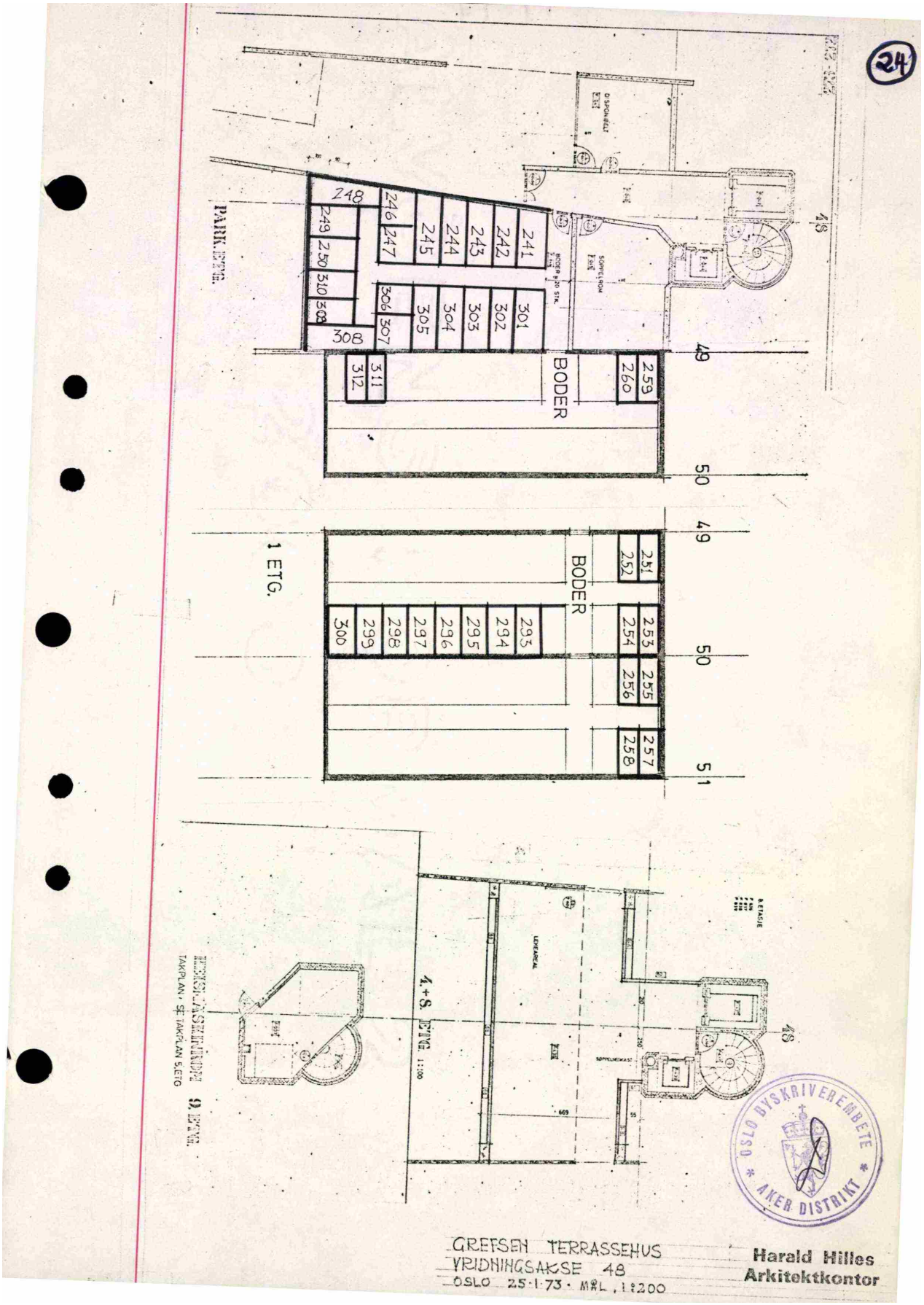

20
KORRIDOR
OSLO BYSKRIVERAMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN
TERRASSEHUS
PLAN, 1 ETG.
BLOKK D
OSLO, 25·1·73
MÅL, 1 : 200
Harald Hilles
Arkitektkontor


21
2. ETG.
DAGINSTITUSJONER FOR BARN
48
49
50
51
52
OSLO DYSKALIEKONTORET
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
DAGINSTITUSJONER
OSLO 25·1·73, MÅL 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

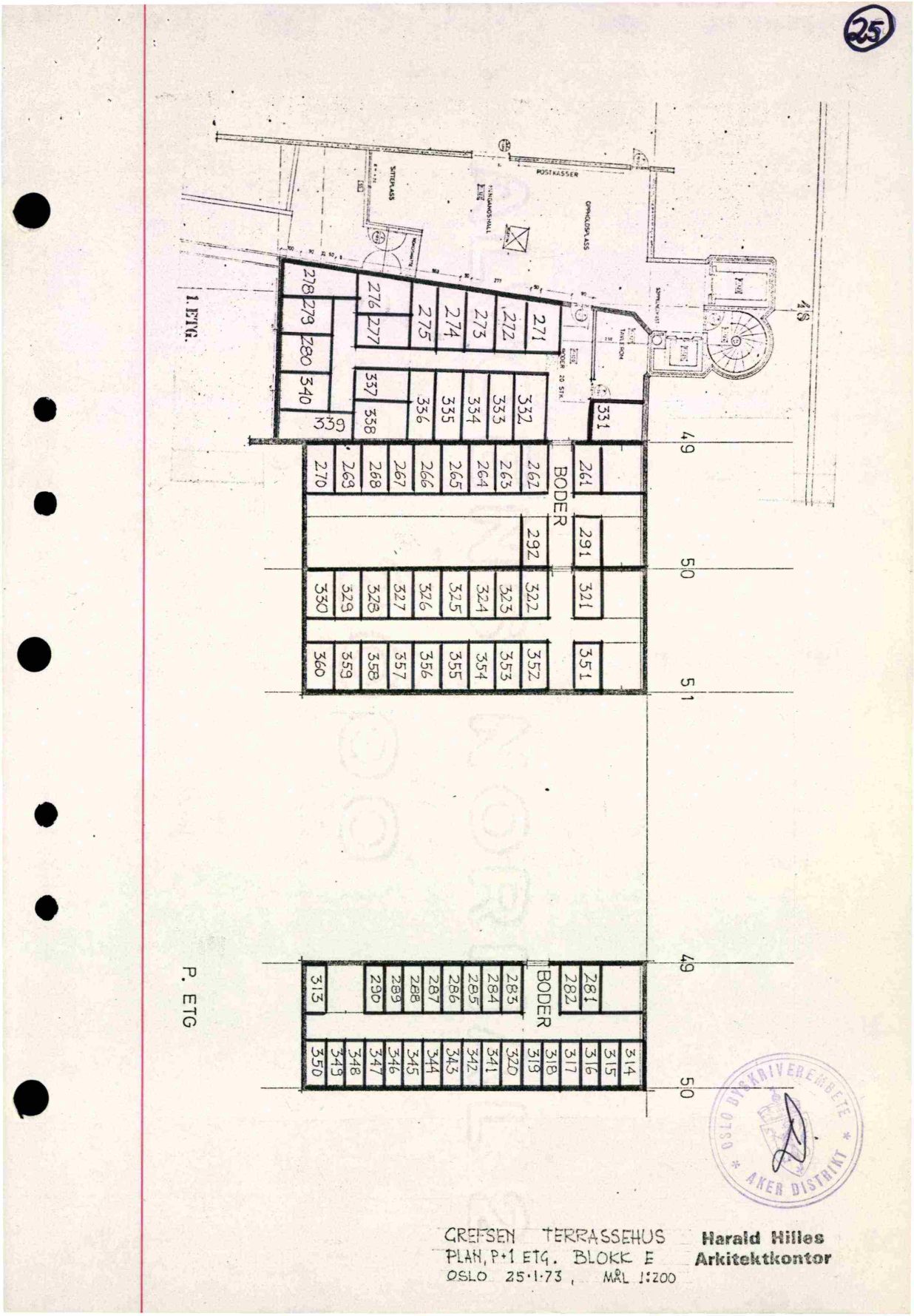

22
1. ETG.
2. ETG.
PARK. ETG.
4. & 5. ETG.
24
OSLO SKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 24
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

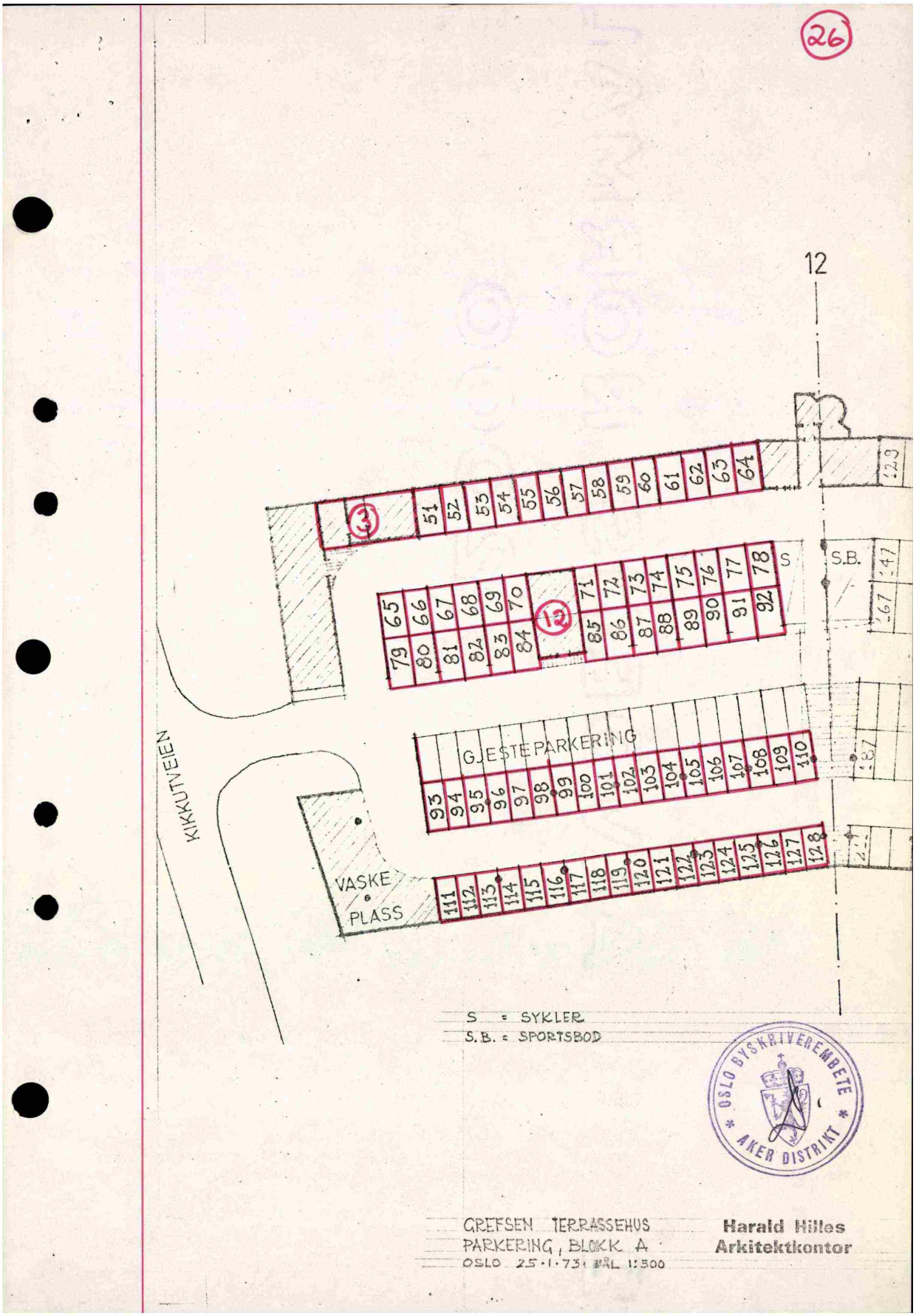


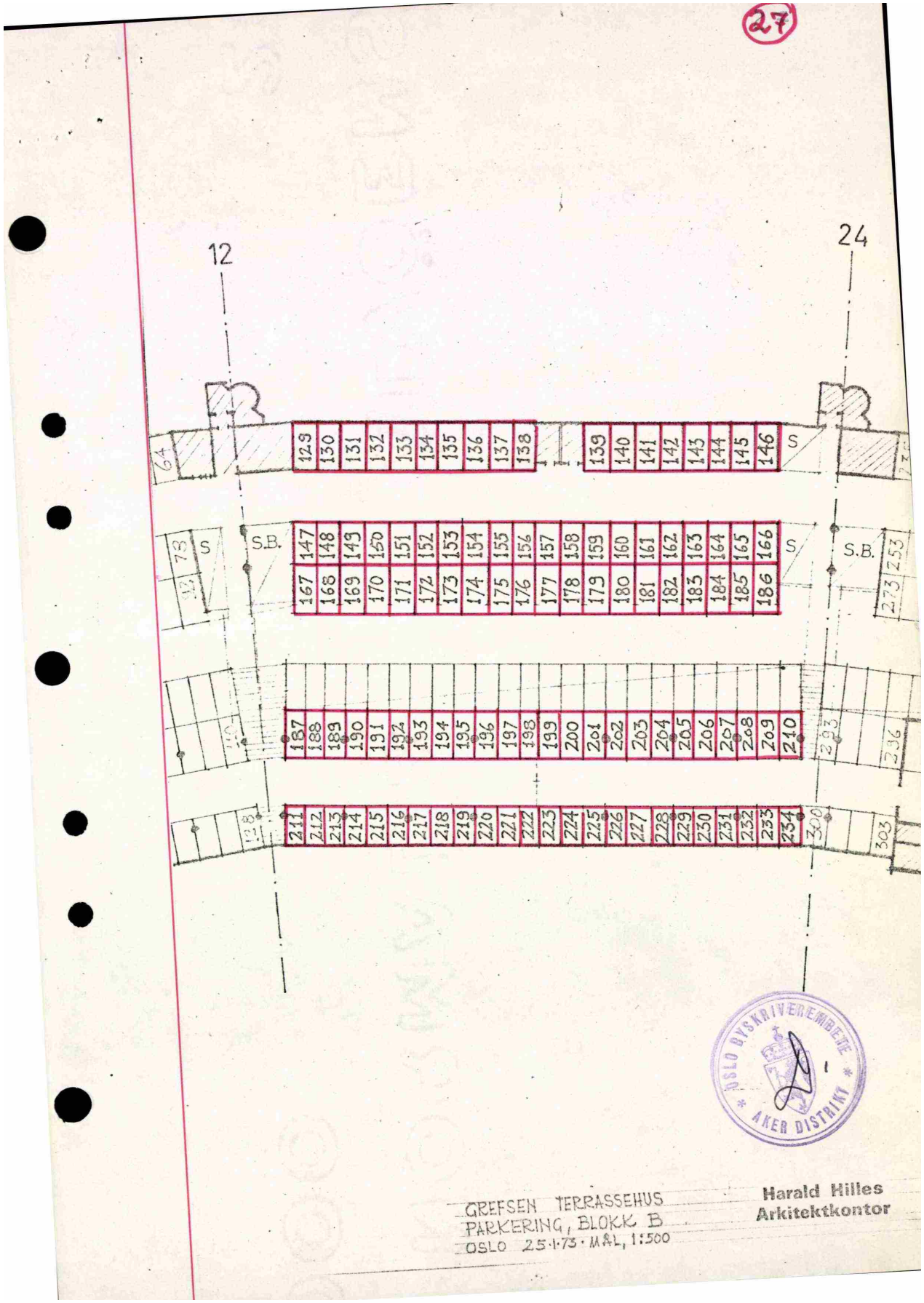

23
1. ETG.
2. ETG.
PARK ETG.
4. & 5. ETG.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 36
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

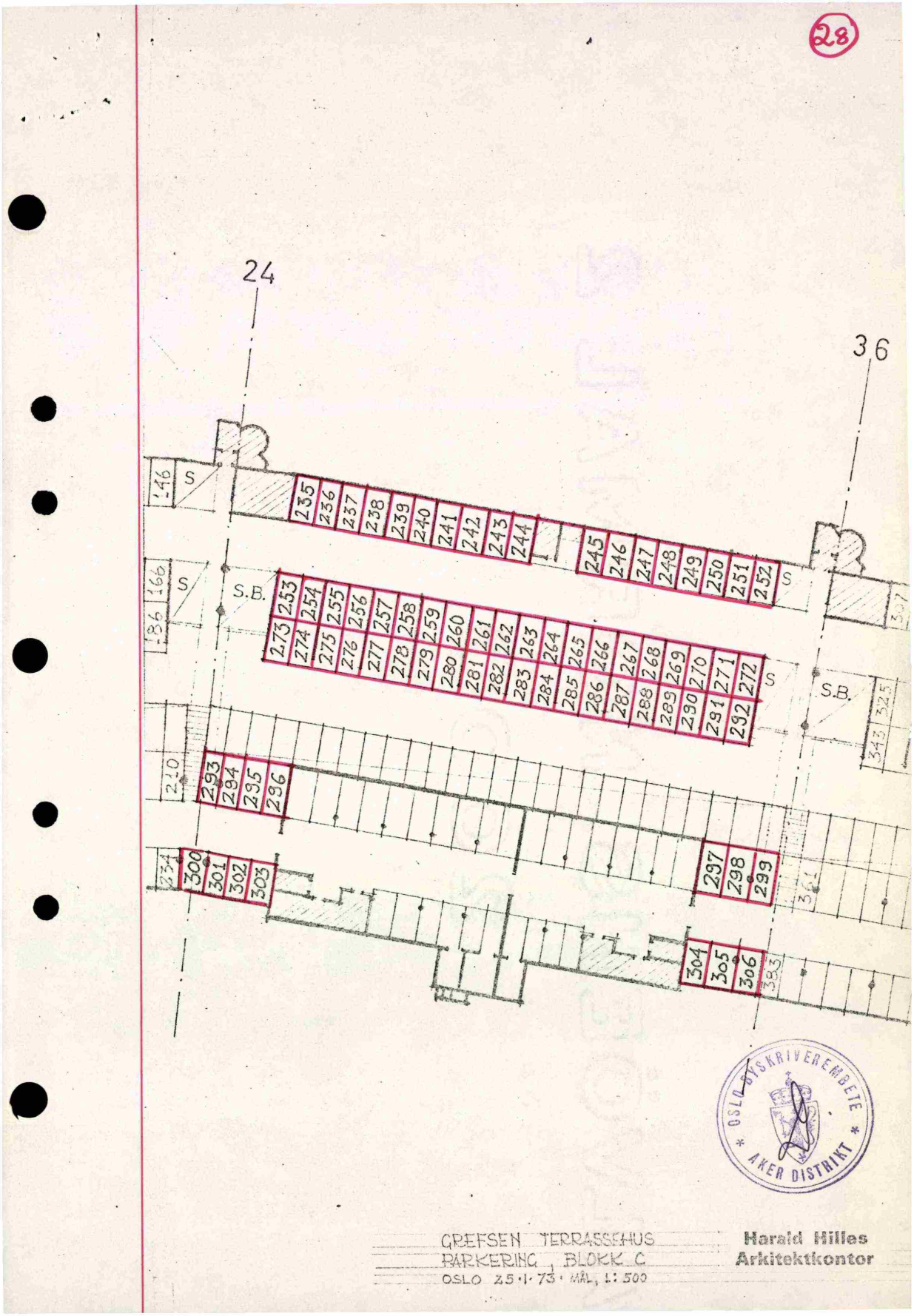

24
PARK.ETG.
248
249
250
310
309
246
247
245
244
243
242
241
306
307
308
305
304
303
302
301
311
312
BODER
259
260
48
49
50
1 ETG.
BODER
300
299
298
297
296
295
294
293
251
252
253
254
255
256
257
258
49
50
51
4.+5. ETG. 1:100
48
TAKPLAN - SE TAKPLAN 5.ETG.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
VRIDNINGSAKSE 48
OSLO 25·1·73 · MÅL 1:200
Harald Hilles
Arkitektkontor

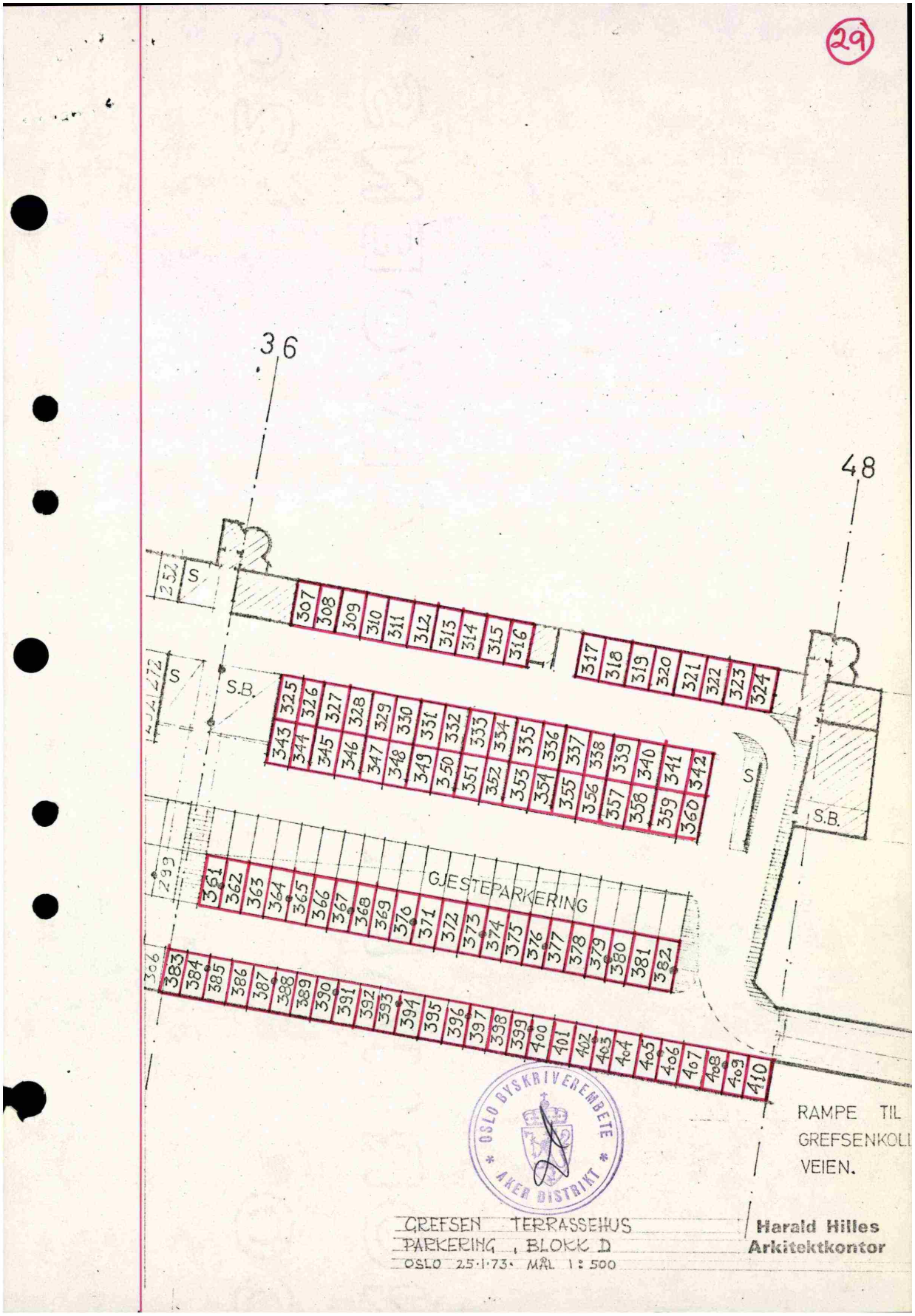
25


1. ETG.
P. ETG
POSTKASSER
SITTEPLASS
OPPGANGSVEI
OPPGANGSPLASS
TAXI
TAXI
TAXI


26
12
51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64
65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78
79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92
S
S.B.
GJESTEPARKERING
93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110
111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128
KIKKUTVEIEN
VASKE PLASS
S = SYKLER
S.B. = SPORTSBOD
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *
GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK A
OSLO 25·1·73 MÅL 1:500
Harald Hilles
Arkitektkontor


27
12
24
S
S.B.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK B
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500
Harald Hilles
Arkitektkontor


28
24
36
S
S.B.
235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252
253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272
273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292
293 294 295 296
297 298 299
300 301 302 303
304 305 306
OSLO BYSKRIVEREMBETE * AKER DISTRIKT *
GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK C
OSLO 25·1·73 · MÅL, 1:500
Harald Hilles
Arkitektkontor


29
36
48
S
S.B.
GJESTEPARKERING
RAMPE TIL
GREFSENKOLL
VEIEN.
OSLO BYSKRIVEREMBETE
AKER DISTRIKT
GREFSEN TERRASSEHUS
PARKERING, BLOKK D
OSLO 25·1·73· MÅL 1:500
Harald Hilles
Arkitektkontor

11950

13 JULI 1972

E R K L Æ R I N G.

Gnr. 75/117

Undertegnede Grefsenplatået Byggeselskap A/S, erklærer å ville opparbeide adkomstvei til eiendommen som vist på vedlagte skisse. Oppsetting av gjerder og porter, vedlikehold av adkomstveien, gjerder og vintervedlikehold, skal bekostes av oss. Denne adkomstvei er midlertidig.

Denne erklæring kan ikke avlyses på eiendommen uten med samtykke av Oslo Kommune, Vegvesenet.

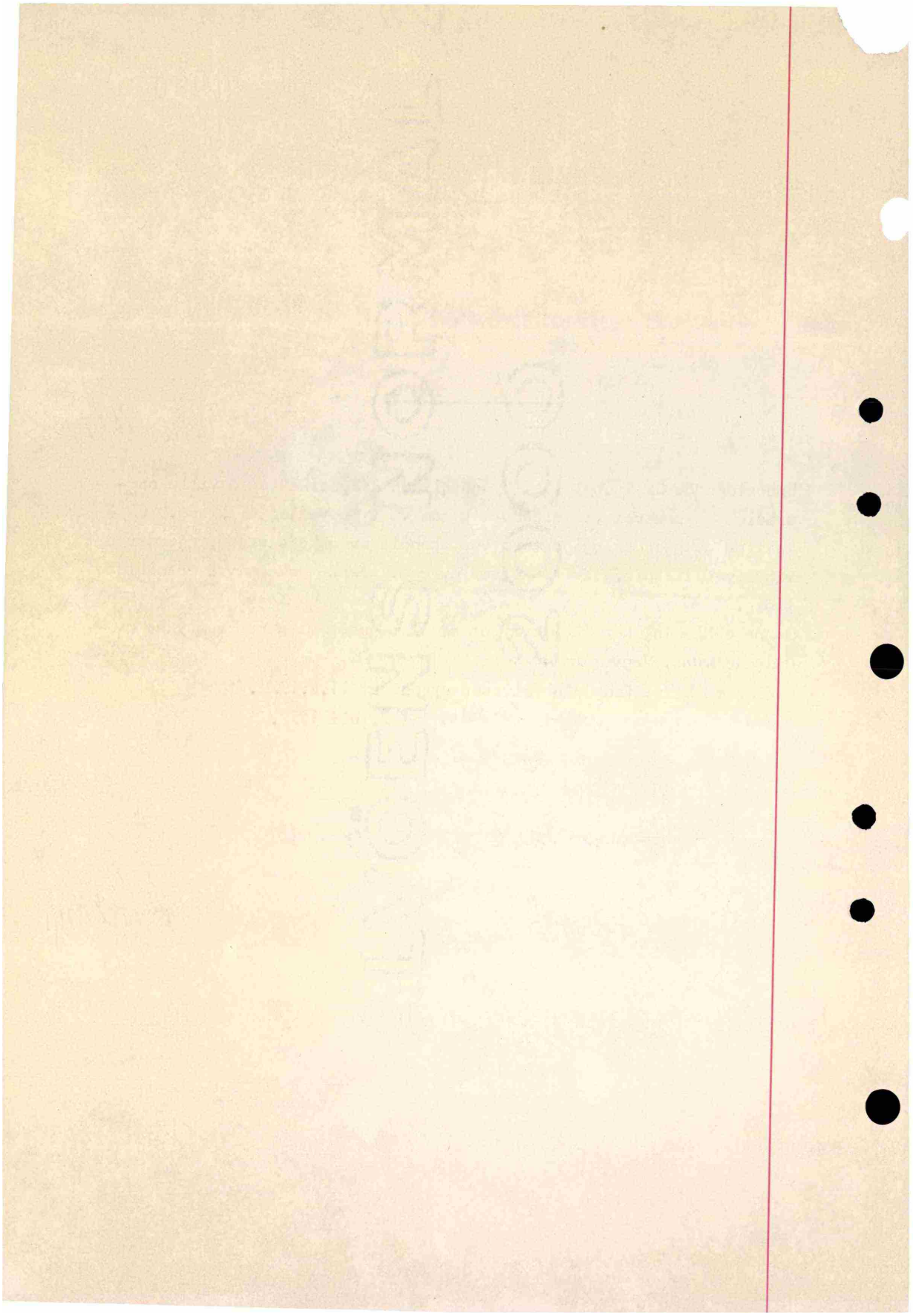
Vedlagte skisse fra Oslo Veivesen er datert 11.2.1972.

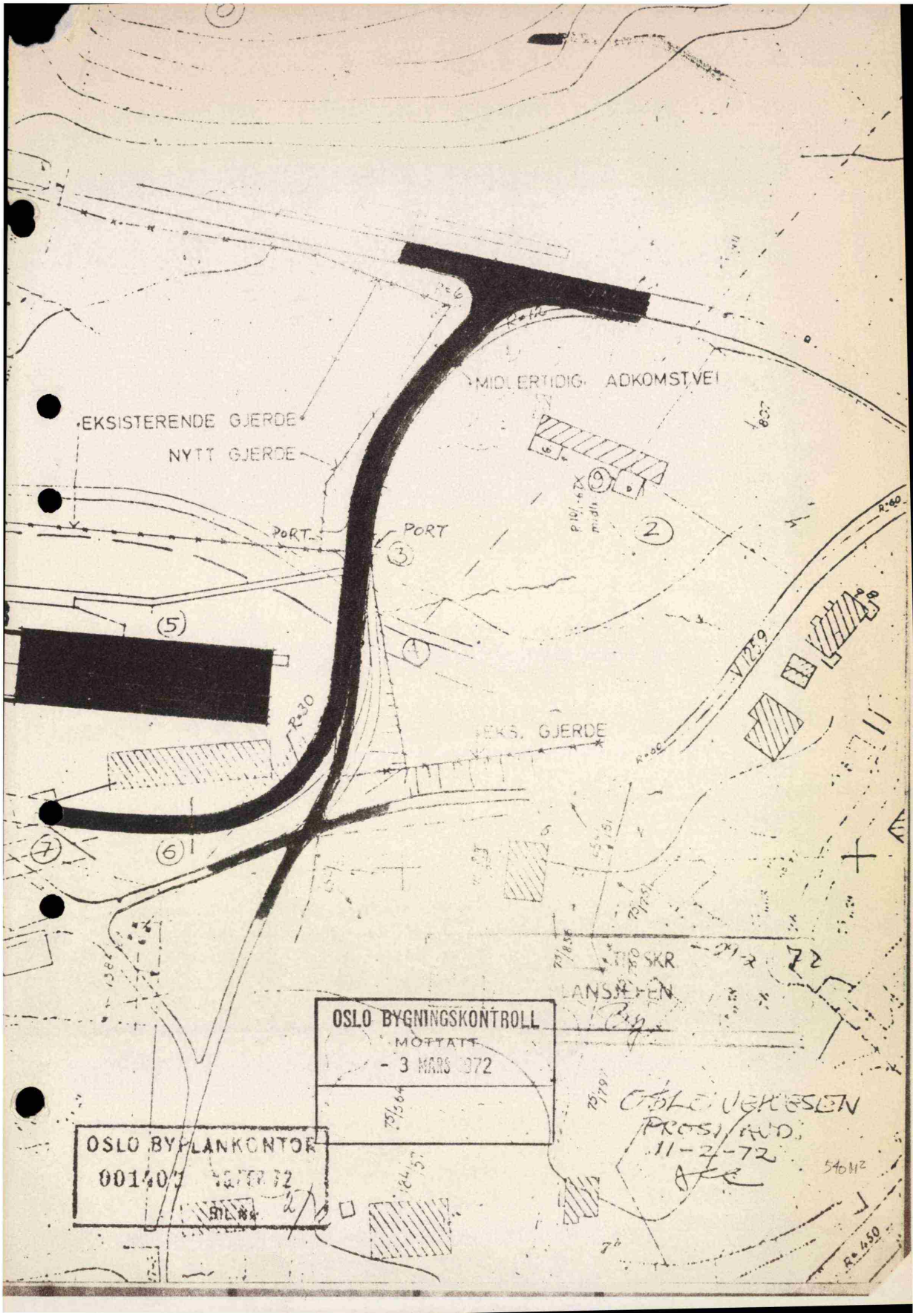
Oslo, den 7. juli 1972.

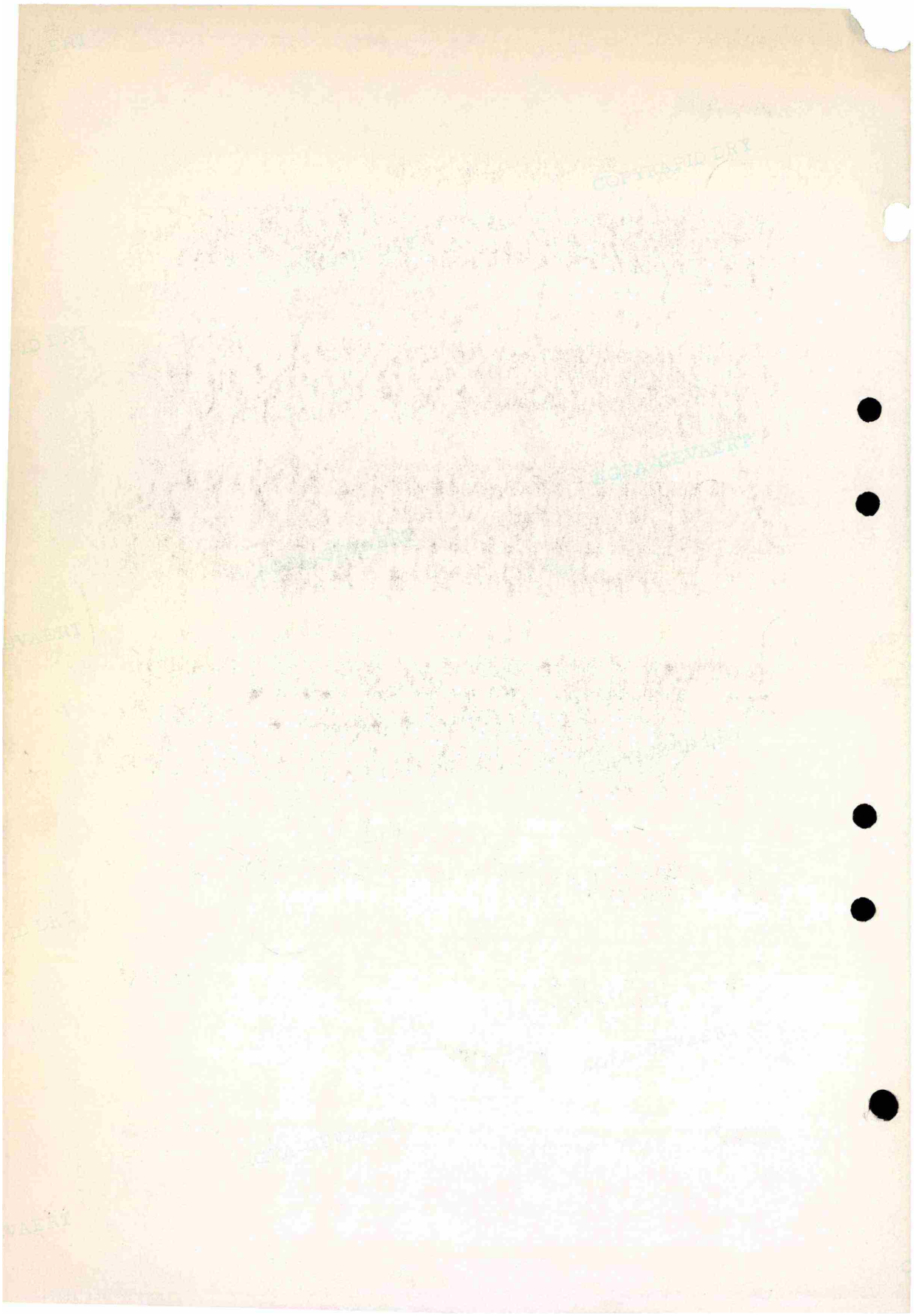
GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

RS




MIDLERTIDIG ADKOMSTVEI
EKSISTERENDE GJERDE
NYTT GJERDE
PORT
PORT
EKS. GJERDE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 MARS 1972
OSLO BYFLANKONTOR
001407
540 M2



Stempelmrk. Kr. 5,-
Påsatt den 9/7 71 OL

12098

Nettstasjon nr. 3619
Sandtakveien v/nr. 1

[9 JULI 1971

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/6 1971

Eier: Ingrid Olafsbye
Ellen Blichfeldt

Fester: A/S GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP
Harald Strøm Sverre Soldal
K.A. Hansen R. Løcken

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 9/7 1971
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens rikt'ighet bekrettes:

Nettstasjon nr. 3588
Sandakerveien 3 E
Grefsenplatået

1 MARS 1971

3950

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/fester av eiendommen gnr. 75 bnr. 117 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av Oslo Lysverker og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den 17/11.70.

Eier: Ellen Blichfeldt
Ingrid Olafsbye

Fester: GEEFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S
Harald Strøm R. Løcken K.A. Hansen

Avskriftens riktighet bekreftes:

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 1/3 1971
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

19 FEB. 1971
3328

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Grefsenplatået Byggeselskap A/S Gnr 75 Brnr 117-508-530 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 15/2 19 71

A/S GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP

Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Grefsenplatåets Byggeselskap A/S
v/Adv. Harald Strøm, Møllergt. 43, Oslo 1.

1127
22 JAN. 1970

ERKLÆRING
18/11.69.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Kikkutveien gnr. 75 bnr. 117+508+530 i Oslo.
~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kikkutveien utvides til reguleringslinjen langs ~~eiendommen.~~
De private veier inne på området opparbeides i henhold til reguleringen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/11 1969

GREFSENPLATÅET BYGGESELSKAP A/S.

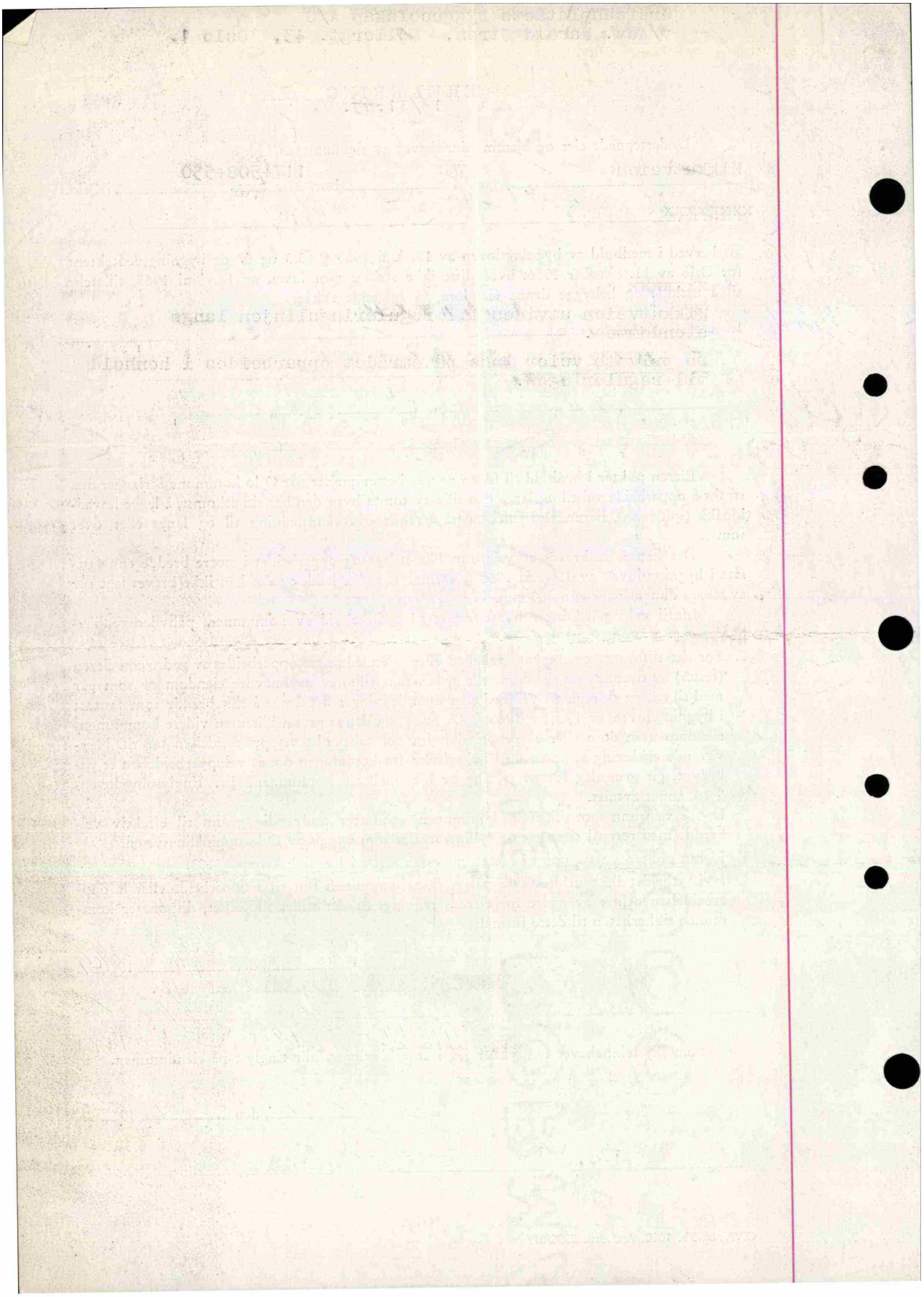
Hilt Hansen Harald Strøm

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 13/1 1970

Ingrid Olafsbye. Ellen Beichfeldt

O.V.V. bl. 5 b. 1000. Andvord. 8966/67.



17816
18 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede hjemmelinnehavere av gnr. 75, bnr. 117 m.f. i Oslo, Ellen Blichfeldt og Ingrid Olafsbye, erklærer herved at allmennheten skal ha rett til fri ferdsel over den del av ovenfor nevnte eiendom som ligger vest for den prosjekterte blokkbebyggelse, slik at de eksisterende og planlagte turveier over eiendommen fra nord ikke blir brutt.

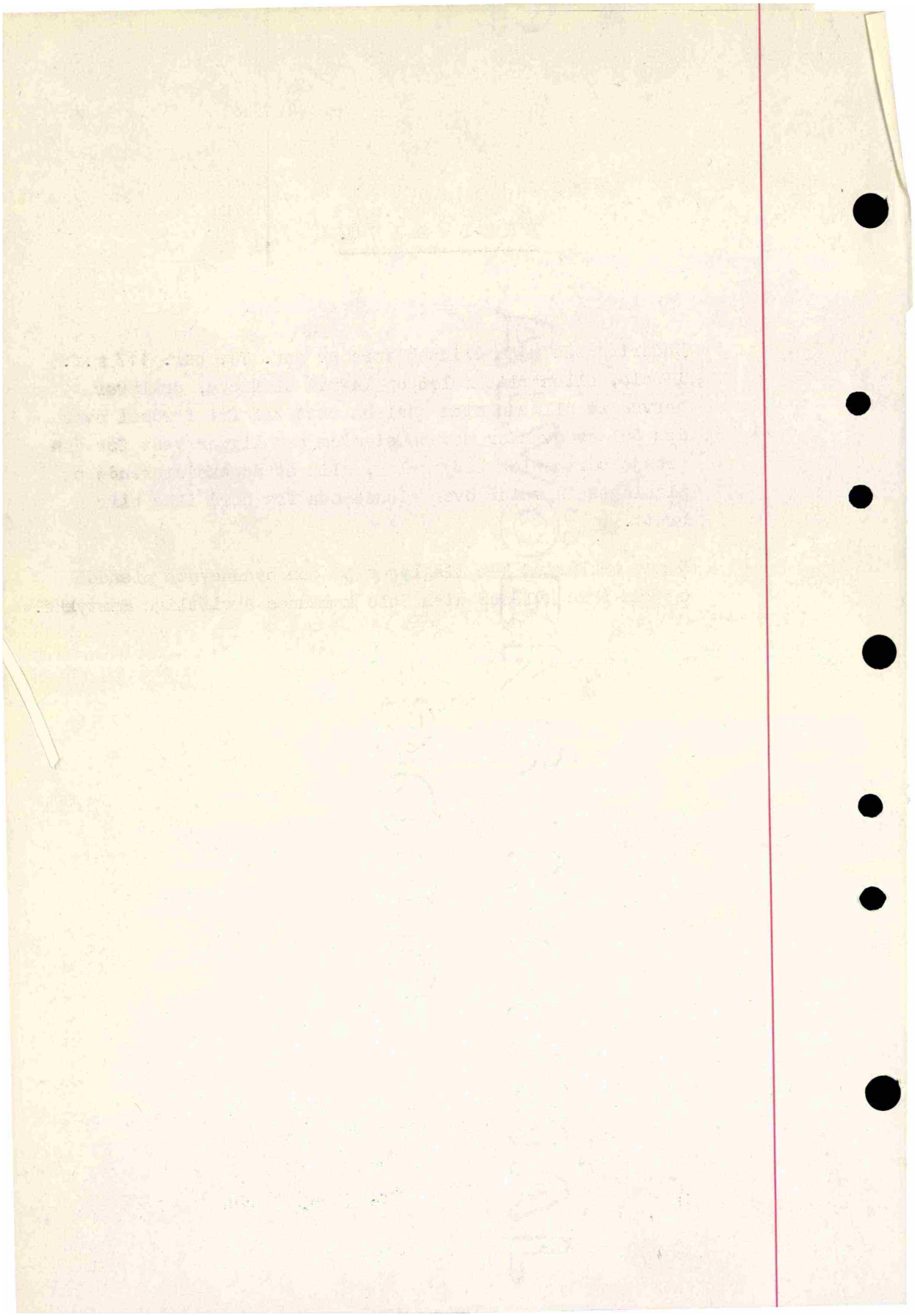
Denne erklæring kan tinglyses på den ovennevnte eiendom og kan ikke avleses uten Oslo kommunes skriftlige samtykke.

Oslo, den 18/11 1968.

Ellen Blichfeldt

Ingrid Olafsbye.

Avskriftens rik ighet bekreftes: Pm

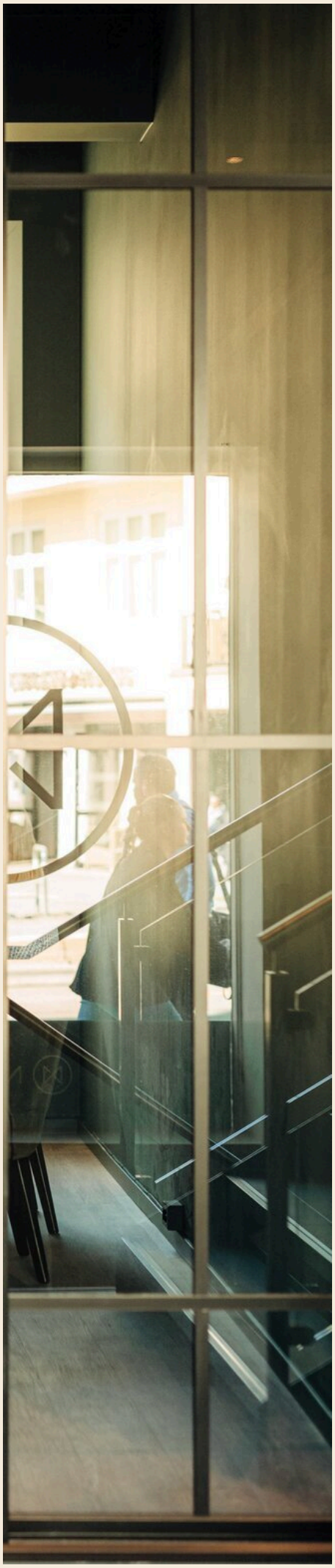


Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenkollveien 12E 0490 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 117, snr 102 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Marie Johansen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084



Jonas Arvid Josef Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
j.andersen@nordvikbolig.no
986 53 372

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: