



UTSIKT VED FOTEN AV GREFSENKOLLEN

Grefsenkollveien 9C

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til denne lekre
toppleiligheten i Grefsenkollveien 9C -
Presentert av Christoffer Vindum

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 7 990 000,-	73/78 kvm	F - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
1 090,-	Andelsleilighet	6504.7 m ² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
8 439 057,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
7 226,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 447 967,-	3	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
27 562,-	1983	

Din megler



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd.

Lækker og gjennomgående 3(4)-roms toppleilighet med fantastisk utsikt ved marka - Solrik balkong - Parkering m/ lader

Velkommen til en sjelden mulighet ved foten av Grefsenkollen! Dette er en meget pen toppleilighet beliggende i et sentralt og markanært område på Grefsenåsen. Leiligheten har fantastisk utsikt over Oslo fra Ekeberg i Øst via sentrum og Oslofjorden til Holmenkollen i vest. Gjennomgående høy standard med kjøkken fra 2020, bad modernisert i 2019 og pen enstavs eikeparkett. Mulighet for 3 soverom i leiligheten.

Høydepunkter:

- Toppleilighet med nydelig utsikt
- Nytt, delikat kjøkken fra 2020
- Pent bad modernisert i 2019 med nye fliser, baderomsinnredning og dusjhjørne
- 83 kvm gulvareal
- Parkeringsplass m/lader medfølger
- Mulighet for å etablere soverom 3
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Ingen forkjøp og lave omk.
- Varmtvann ink.



En sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktete boligområder!

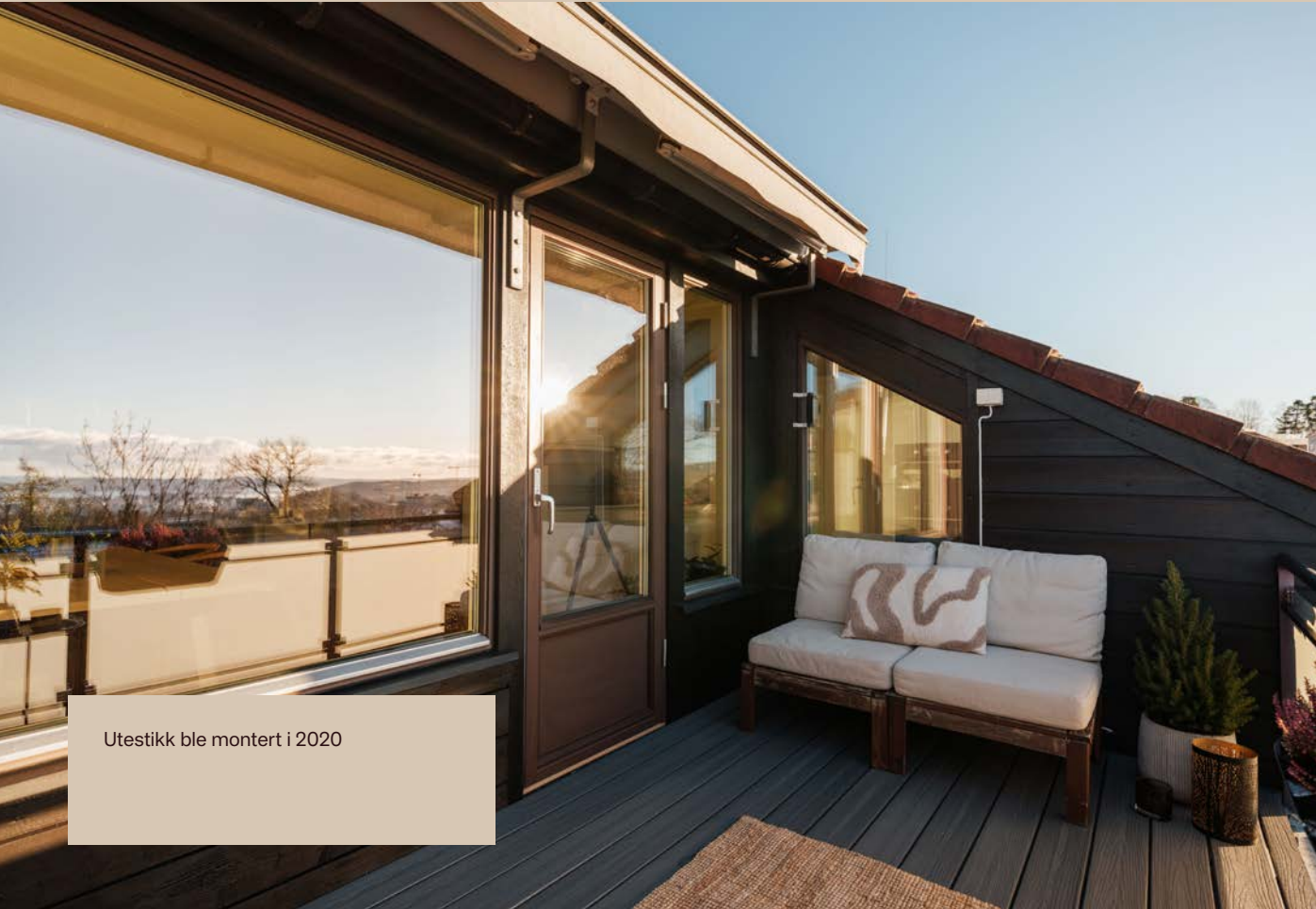


Fra Ekeberg i øst via sentrum og Oslofjorden til Holmenkollen i vest

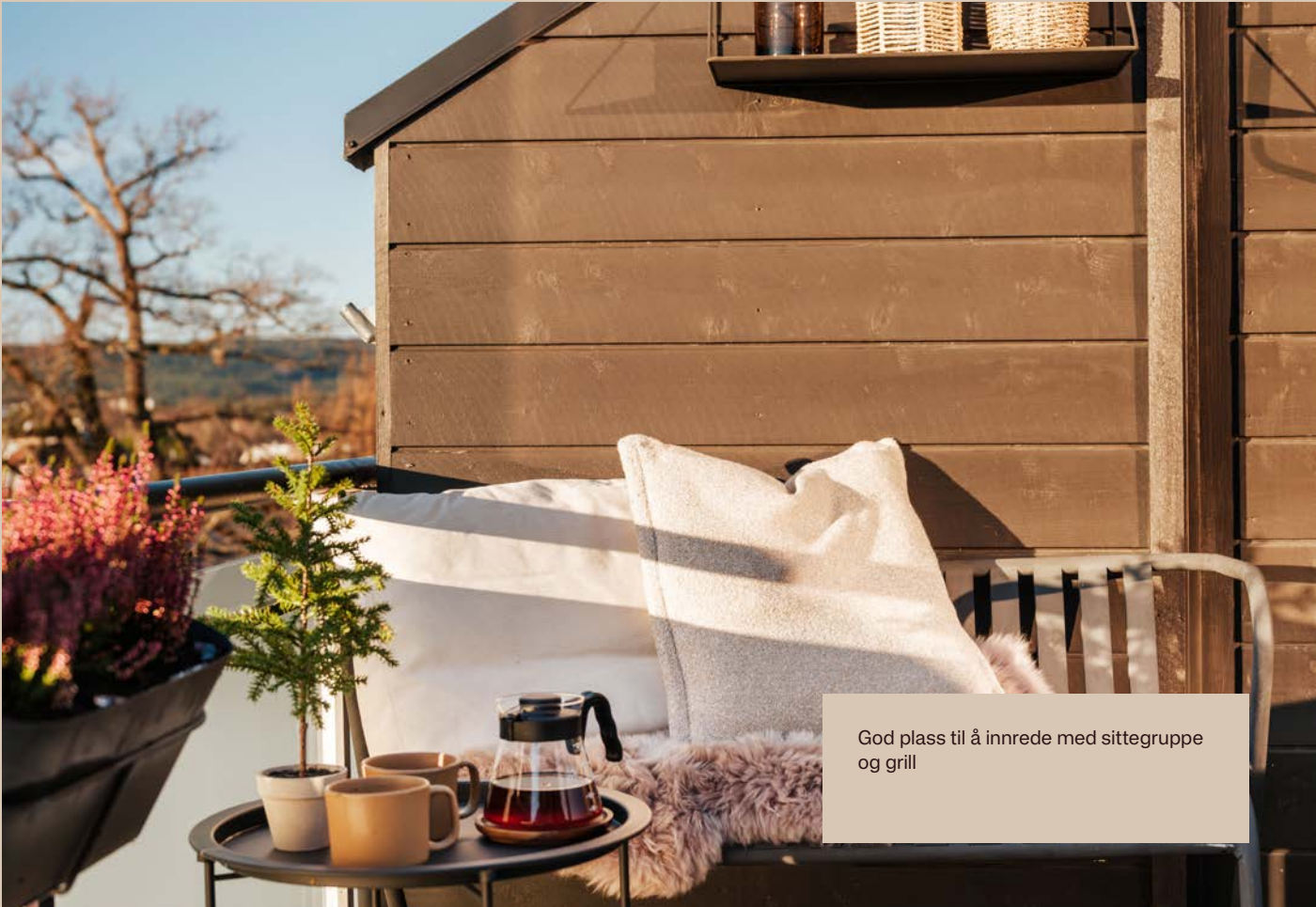




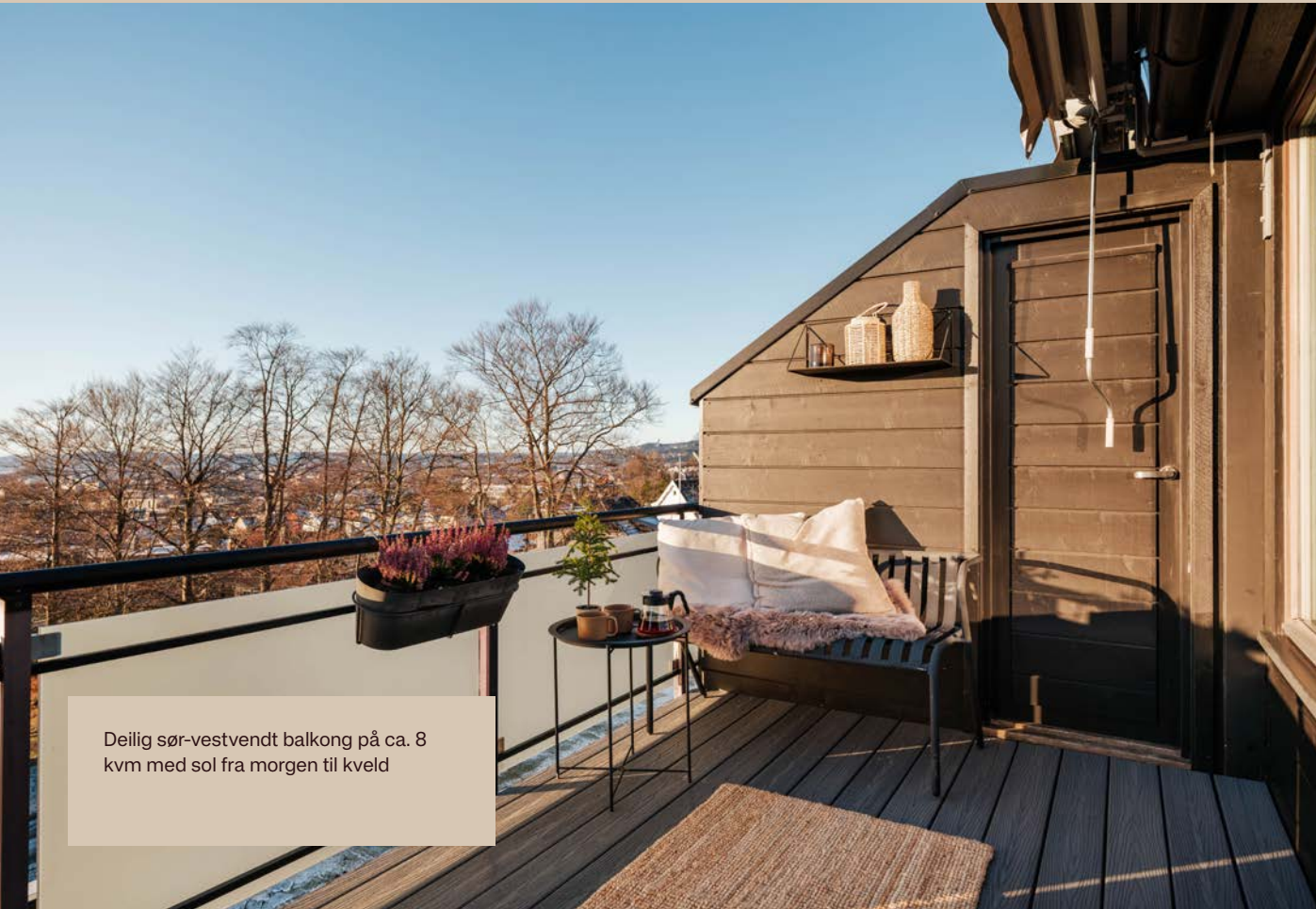
Leiligheten byr på en sjelden flott utsikt
over Oslo



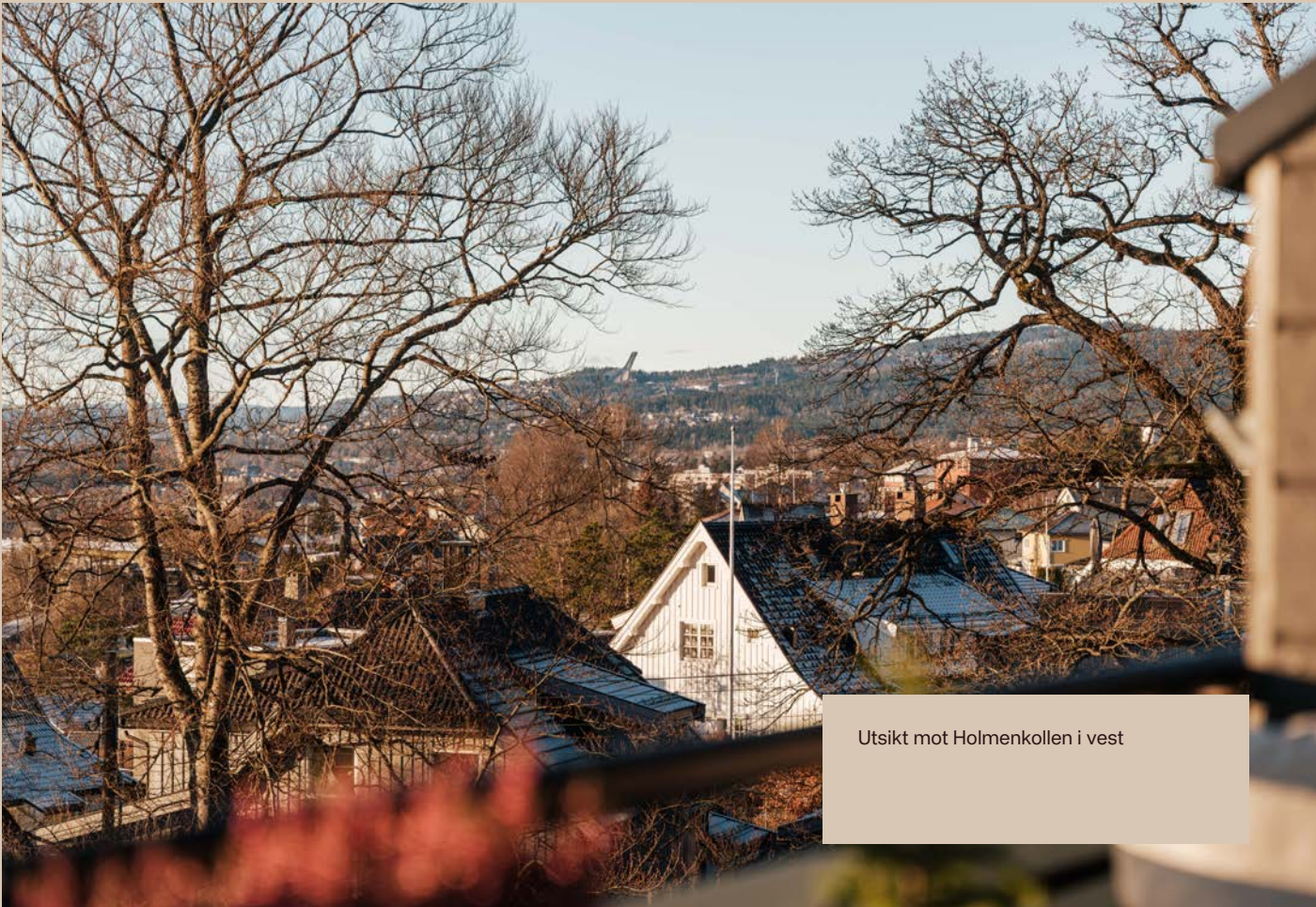
Utestikk ble montert i 2020



God plass til å innrede med sittegruppe og grill



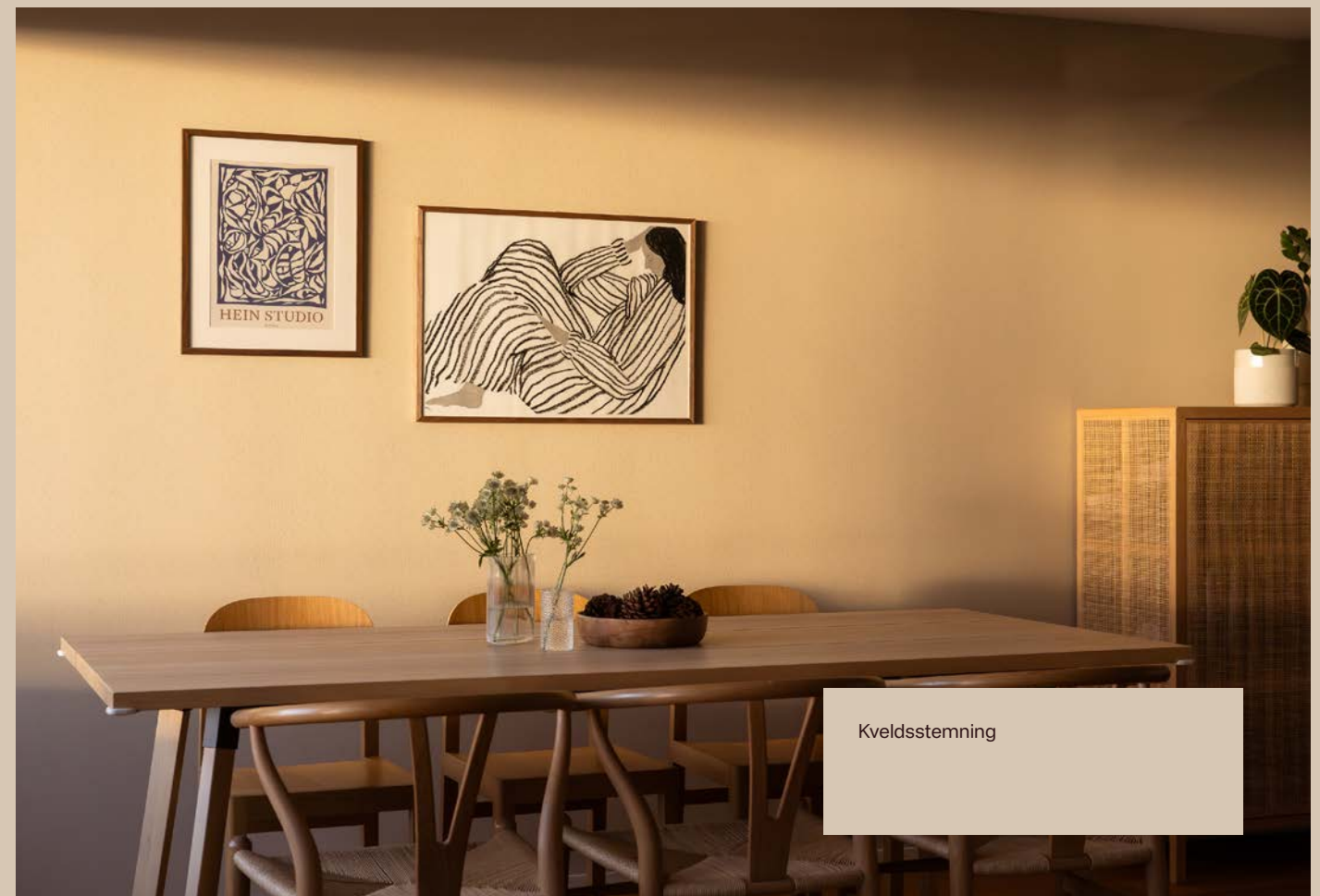
Deilig sør-vestvendt balkong på ca. 8 kvm med sol fra morgen til kveld



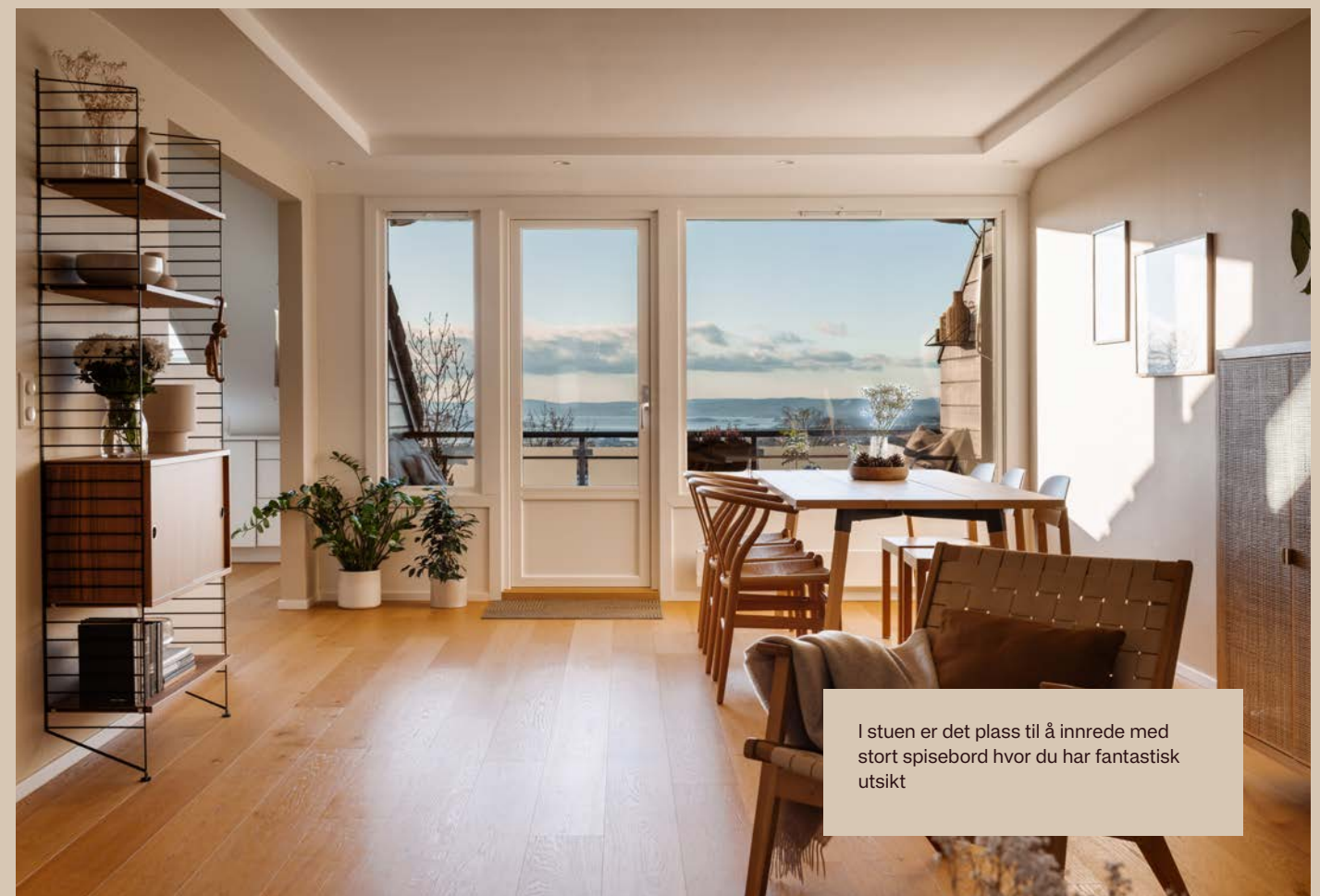
Utsikt mot Holmenkollen i vest



Fantastisk lysinnslipp i leiligheten fra store vindusflater



Kveldsstemming



I stuen er det plass til å innrede med stort spisebord hvor du har fantastisk utsikt



Kveldsstemning





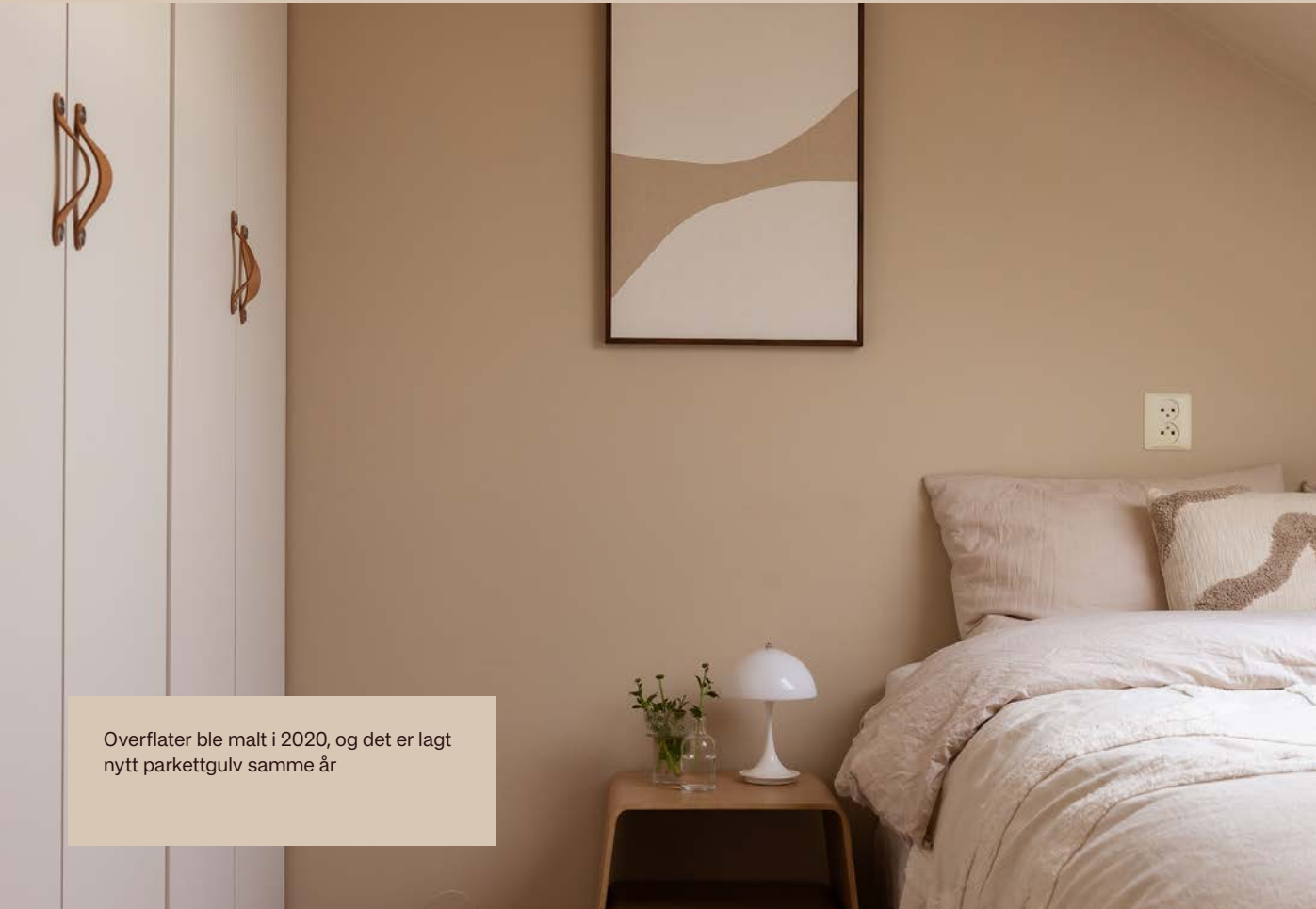
Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement



Godt med garderobeplass på soverommet



I stuen ble også overflatene malt i 2020, og belysningen er oppgradert med moderne LED-downlights



Overflater ble malt i 2020, og det er lagt nytt parkettgulv samme år



Varmtvann er inkludert i de månedlige fellesutgiftene







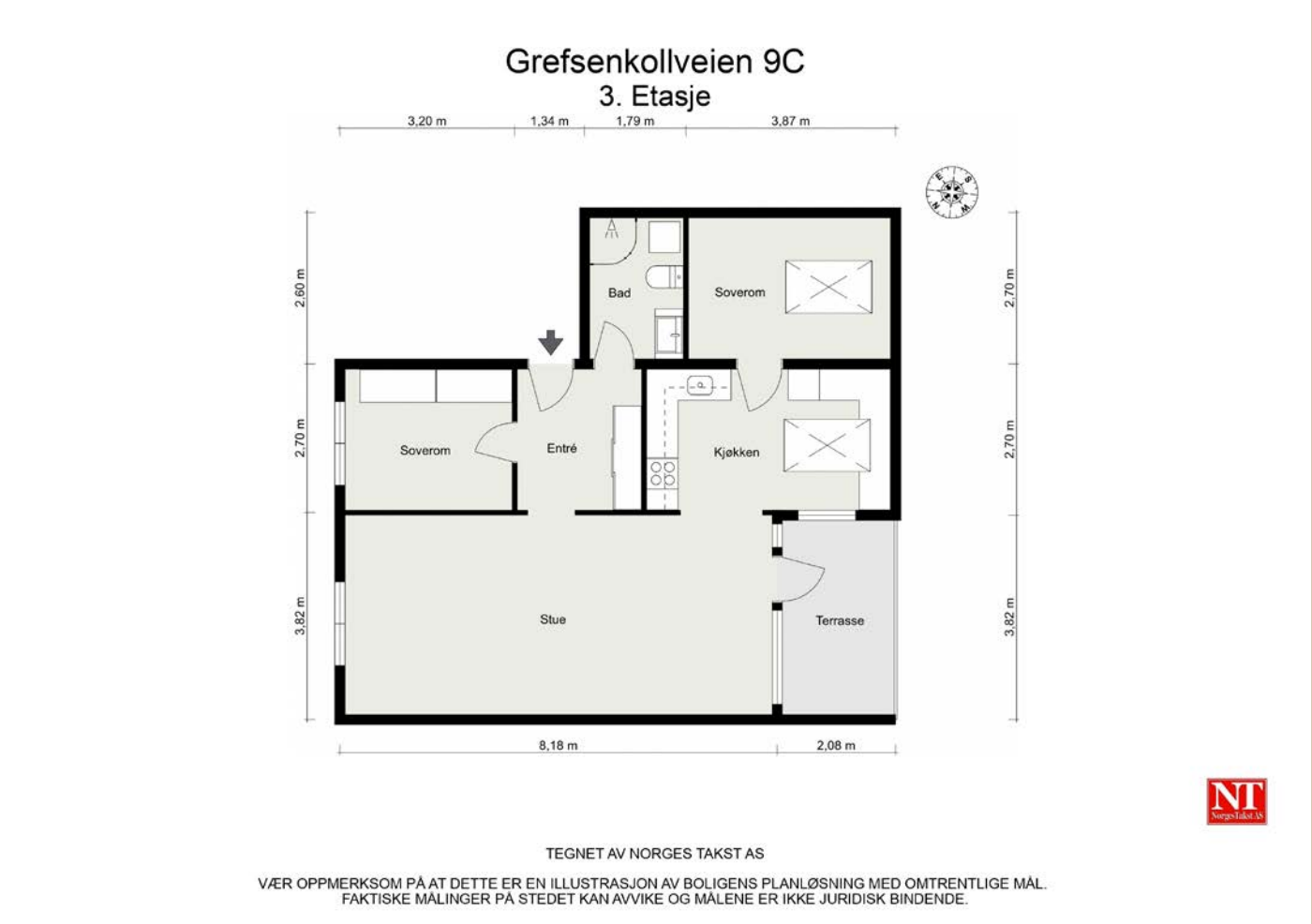
Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor



Også her ble overflater malt og nytt parkettgulv lagt i 2020, noe som gir et helhetlig og pent uttrykk



Plantegning



GREFSENKOLLVEIEN 9C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 990 000,00 (Prisantydning)

447 967,00 (Andel av fellesgjeld)

8 437 967,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

8 439 057,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøperforsikring kr. 9 300,-

Totalpris inkl valgfri boligkjøperforsikring kr: 8 508 357,-

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 439 057

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 226,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

varmtvann, felles byggforsikring, vedlikehold, kommunale

avgifter m.m og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader 3 898

Avdrag felleslån 330

Avdrag IN-lån 936

Renter IN-lån 1 647

Renter felleslån 215

Dugnadstillegg 200

Dugnadstillegg a 200,-tilbakebetales den enkelte andelseier ved gjennomføring av dugnad.

Felleskostnadene ble oppjustert til kr 7 226,- med virkning fra 01.01.2026.

Dersom man har parkeringsplass betaler man også kr 67,- i mnd. til parkeringslaget.

På grunn av generell prisstigning og rentøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Kr 398,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 447 967 pr. 31.12.2024

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir andelseierne muligheten til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan gjøres to ganger per år, med terminer 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest 2 uker før nedbetaling.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 90417168833, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år. (IN-ordning)
Rentesats per 24.11.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79.6
Saldo per 24.11.2025: 9 257 078
Andel av saldo: 384 836
Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.08.2045)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 90417214258, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.11.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39.69362
Saldo per 24.11.2025: 1 552 483
Andel av saldo: 50 517
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.08.2035)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene og leveres av Altibox/Viken fiber.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 562 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 738 676(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 954 705(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Grefsenkollveien 9C. En sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktede boligområder! Her bor du høyt og fritt til i et veletablert og fredelig nabolag på Grefsen, omgitt av grønne omgivelser, flott utsikt og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Området kombinerer det beste fra to verdener rolige og barnevennlige omgivelser tett på marka, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Rett utenfor døren venter turen opp til Grefsenkollen med spektakulær utsikt over Oslofjorden og sentrum, populære turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid. Dette er et eldorado for den friluftinteresserte sommer som vinter.

Fra leiligheten har du kort gangavstand til et godt tilbud av både buss og trikk. I Frennings vei finner du holdeplassene Grefsenlia / Grefsenkollveien med bussrute 25 med hyppige avganger fra tidlig morgen til sen kveld mellom Majorstuen og Haugerud T-bane stasjon. Fra Kjelsåsveien har du holdeplassen Sanatoriet med bussrute 56 (Nydalen - Solemskogen) og 56 B (Nydalen - Grefsenkollen) som enkelt tar deg til Storo hvor du har tilgang på T-banen.
Ca. 5 minutters gange fra boligen har du også tilgang på

trikken, med holdeplassen Doktor Smiths vei og linjene 11 og 12 (Majorstuen - Kjelsås). Her har du for øvrig også nattbussens linje 11N og 12N (Majorstuen - Kjelsås).

For deg som ønsker å trene innendørs har du flere treningssenter i nærområdet med blant annet EVO på Årvoll / Nydalen, SATS i Nydalen / Storo, Fitness 24/7 og flere andre treningssenter. Du har også Cageball Nydalen hvis du ønsker å spille innendørs fotball, flere tennisbaner og fotballbaner i nærområdet, samt Kjelsås Idrettslag som har et bredt aktivitetstilbud til alle aldersgrupper.

Området passer ypperlig for barnefamilier med flere barnehager i kort gangavstand fra leiligheten, samt flere i kort kjøreavstand. Både Disen barneskole og Morellbakken ungdomsskole som eiendommen sogner til har du i gangavstand. Dette er et nabolag med tilhørighet, trivsel og langvarig boligverdi. Her er det lett å trives enten du er en urban livsnyter, naturelsker eller småbarnsforelder.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sogner til Disen skole som ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Morrellbakken er ungdomsskolen leiligheten sogner til.

Barnehage/Skole/Fritid: Det er flere gode barnehager i nærområdet. Se <https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/> for mer informasjon.

Parkering

Biloppstillingsplass nr. 10 følger med leiligheten. Parkeringsplassen har montert elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6504.7 m²

Eiet tomt på 6.504,7 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, bord og asfalterte gangveier/ innkjørsel. Fin lekeplass i borettslaget. Her møtes store og små til en kaffekopp og lek. Borettslaget har også felles utemøbler og grill. Felles sykkel og sportsbod på fellesarealet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 27.04. 1984. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring fra loft til bolig den 25.06.2010, samt ferdigattest for innsetting av vindu i gavlvegg den 27.12.2012. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 27.04.1984.

Innhold

Bra-l: 73 m². Entré, bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken

Leiligheten har 83 kvm GUA, men grunnet skråtak er kun 73 kvm måleverdig. Det samme gjelder boden hvor det er 8 kvm GUA, men 5 kvm er måleverdig.

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken

BRA-e: 5 m² Loftsbod (samme plan som leiligheten)

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Leiligheten har 83 kvm GUA, men grunnet skråtak er kun 73 kvm måleverdig. Det samme gjelder boden hvor det er 8 kvm GUA, men 5 kvm er måleverdig.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Pga. boligens planløsning med skråhimling, utforming av leilighet og takvinduer gjør arealet vanskeligere eller å måle nøyaktig. Arealet er etterstrebet og måle nøyaktig og flere ganger. Arealer er fastsatt ut fra dette og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning for mer nøyaktig oppmåling. Takstmann fikk dog samme mål som registrert i tidligere salg.

Standard

Leiligheten inneholder:

Entré

Romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe. Entréen gir et ryddig og pent førsteinntrykk, og fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike rom.

Stue

Stor og lys stue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en luftig og sosial planløsning. Stuen har rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord. Overflater ble malt i 2020, og belysningen er oppgradert med moderne LED-downlights. På gulvet er det lagt en pen enstavs eikeparkett. Fra stuen har man utgang til balkong samt helt fantastisk panoramautsikt over Oslo, med sikt fra Ekeberg i øst til Holmenkollen i vest, samt Oslofjorden. Stuen har også mulighet for å deles av for etablering av et ekstra soverom, slik at boligen kan gjøres om til en 4-roms.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken montert i 2020, med gode skap- og benkeplassløsninger. I forbindelse med oppgraderingen ble det lagt opp to nye kurser og fem punkter, samt tilkobling for blandebatteri, oppvaskmaskin, waterguard og avløp. Takvindu gir godt med naturlig lys, og dette ble nytt i regi av borettslaget i 2021. Herfra har du også nydelig utsikt mot Oslofjorden.

Bad

Lekkert flislagt bad modernisert i 2019 med delikate fliser på gulv og vegg samt varmekabler. Pen baderomsinnredning med overskap med speil, toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass. Opplegg vaskemaskin/vaskesøyle på badet.

Hovedsoverom

Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Overflater ble malt i 2020, og det er lagt nytt parkettgulv samme år. Rommet oppleves lyst og rolig, og egner seg godt som hovedsoverom.

Soverom 2

Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her ble overflater malt og nytt parkettgulv lagt i 2020, noe som gir et helhetlig og pent uttrykk.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik sør-vestvendt balkong på ca. 8 kvm som byr på en sjelden flott utsikt over Oslo. Her har du solen fra 09.00 på morgen til solen takker for seg på sommeren iflg. selger. Et fantastisk sted å nyte sommerdager. Utestikk ble montert i 2020.

Her har du sjansen til å kjøpe deg en unik leilighet i et meget veldrevet og trivelig borettslag.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Tilkobling av blandebatteri, oppvaskmaskin, avløp og waterguard ble utført i forbindelse med nytt kjøkken i 2020

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Det er installert callinganlegg i regi av borettslaget. Videre er det etablert opplegg for elbillading og montert utestikk på balkong. Det er lagt opp to nye kurser samt fem nye elektriske punkter på kjøkken. Her foreligger det samsvarserklæring. Eksisterende halogen-downlights i stue og kjøkken er oppgradert til LED-downlights, arbeidet ble utført av faglært, men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningdeler vurdert med TG2:

- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist rustne skruer til klemring i hovedsluk.

- Tekniske installasjoner: Rørsystem under servantskap på bad er ikke fagmessig utført. Rør i kjøkkenbenk har ikke endestoppere.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger samsvarserklæring på at det er lagt opp to nye kurser samt fem nye elektriske punkter på kjøkken, men det foreligger ikke samsvarserklæring på at downlightsene i stue og på kjøkken ble byttet fra halogenpærer til LED-pærer i 2020.

Bygningdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Bad: Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier på befaringsdagen. Fine fuger uten bom og riss.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Grefsenkollveien 9C, 0490 OSLO

Gnr. 75, bnr. 1226, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 20 i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 med orgnr. 988334952

Selger

Espen Frøseth Solheim og Stine Dalen Sørgård

Borettslag

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Organisasjonsnummer: 988334952

Andelsnummer: 20

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 er et veldrevet borettslag med totalt 35 andeler i et svært hyggelig nabolag på Grefsen. Grilling er tillatt på balkong med elektrisk- eller gassgrill.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 82760328

Husdyr: Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Borettslagets regler for ansvarlig dyrehold er ment for å sikre at alle tas hensyn til. Både dyreeiere og andre beboere. Borettslagets erklæring om dyrehold signeres ved innflytting eller anskaffelse av kjæledyr.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det var

budsjettert med et overskudd på 266 710,- for 2025. I 2024 hadde borettslaget er årsresultat på 1 152 505,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgave

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt 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).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 6500kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-4303 datert 25.04.2007 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten er i gang med arbeid for nye vannanlegg i bydelene Alna, Bjerke, Nordre Aker og Sagene. Formålet er å føre rent vann i tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og i en tunnel fra vannbehandlingsanlegget på Oset (Kjelsås) til Disen. Grefsenkollveien ligger innenfor planområdet. Ferdigstillelse er forventet i 2028. For mer info om prosjektet: <https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/ny-vannforsyning-oslo/>

Tinglyste heftelser

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

301/75/1226:
18.02.1983 - Dokumentnr: 5181 - Best om garasje/
parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1983 - Dokumentnr: 27471 - Best om garasje/
parkering
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1982 - Dokumentnr: 9783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:3

18.02.1983 - Dokumentnr: 5182 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1236

26.09.1983 - Dokumentnr: 27472 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1250

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger og kan først skje når styregodkjennelse foreligger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i

næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 835,77

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 11 700,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 480,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 146 065,77
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GREFSENKOLLVEIEN 9C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250192	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Dalen Sørgård	Espen Frøseth Solheim
Gateadresse	
Grefsenkollveien 9C	
Poststed	Postnr
OSLO	0490
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SDS, EFS

Document reference: 02250192

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble modernisert av tidligere eier i 2019. Arbeidet omfattet fjerning av eksisterende fliser, legging av nye varmekabler med lavbyggende masse og påfølgende flislegging. Veggene ble fornyet ved å legge flis på flis.

Arbeid utført av

M-Tek og Tømrefirma Helge Haneborg AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkobling av blande batteri, oppvaskmaskin, avløp og waterguard ble utført i forbindelse med nytt kjøkken i 2020.

Arbeid utført av

Innva Rørservice AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært registrert en utetthet i en leilighet i en annen oppgang.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er installert callinganlegg i regi av borettslaget. Videre er det etablert opplegg for elbillading og montert utestikk på balkong. Det er lagt opp to nye kurser samt fem nye elektriske punkter på kjøkken. Her foreligger det samsvarserklæring. Eksisterende halogen-downlights i stue og kjøkken er oppgradert til LED-downlights, arbeidet ble utført av faglært, men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Nopek Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er ladeboks for elbil på parkeringsplassen som hører til leiligheten.

Document reference: 02250192

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt gjennomført en energikartlegging med forslag til mulige tiltak. Ingen av tiltakene er tatt videre eller besluttet.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250192

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Dalen Sørgård	dad0dda5223aa2acb67f dc97f359a04e518794df	20.11.2025 20:28:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Solheim	44b4c073422972fd0c487 5b612300f5eb46d9b78	20.11.2025 20:25:40 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 02250192

Document reference: 02250192

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Grefsenkollveien 9 C, 0490 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 1226
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 21.11.2025 Rapportdato: 27.11.2025 Oppdragsnr.: 16592-1794 Referansenummer: IC9039
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1794

Befaringsdato: 21.11.2025

Side: 2 av 18

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3/loft etasje og det medfølger 1 bod i samme plan.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Oppusset og modernisert i 2020/2021 med nye overflater, kjøkken m.m. Eldre baderom som ble overflateoppusset i 2019, samt ny innredning.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Velux takvinduer.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2021
Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2016
Terrasse utenfor stue i betong med kompositt toppdekke.
Størrelse ca. 8 kvm.
Manuell markise.
El.stikk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte originale glatte dører.
Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble overflateoppusset i 2019 og har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eldre grunnstamme i badet.
Ukjent årstall på grunnstamme på badet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det opplyses fra forrige prospekt:
Badet ble modernisert i 2019.
Arbeidet omfattet fjerning av eksisterende fliser, legging av nye

varmekabler med lavtbyggende masse og påfølgende flislegging.
Veggene ble fornyet ved å legge flis på flis.
Utførende: M-Tek og Tømrefirma Helge Haneborg AS
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16-20 mm i dusjsone. Nedfelt.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/flis ved dørterskelen er 50 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning på baderomside.
Fuksøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nybokkjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombimicro, stekeovn og vannstoppsystem.
Komfyrvakt anbefales montert men ingen krav da samme kurs er benyttet som tidligere.
Det er kjøkkenventilator med plasmafilter iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er bl.a besikttet under servantskap på baderom med 2 x Ballofix stoppekraner.
Noen eldre kobberør.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Panelovner.
Viken fiber/Altibox.
Downlights
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

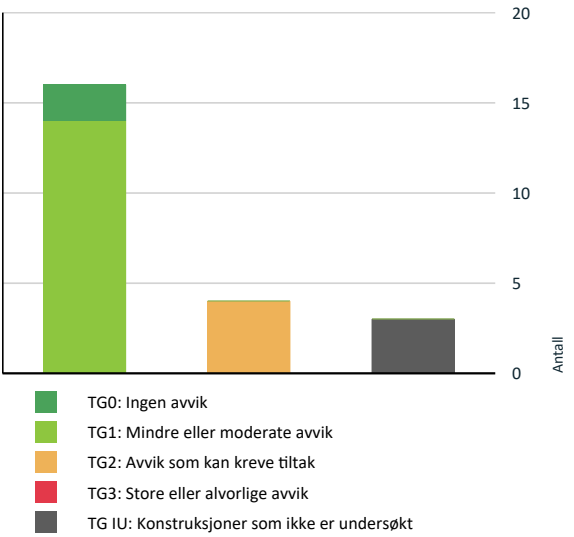
Andelsleilighet

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

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Kjøkken er flyttet inn i stuedel og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 3. Etasje/loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår 1983	Kommentar Iflg. infoland online.
Anvendelse Leiligheten er bebodd av eier.	
Standard Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.	

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Badet ble modernisert av tidligere eier i 2019. Arbeidet omfattet fjerning av eksisterende fliser, legging av nye varmekabler med lavtbyggende masse og påfølgende flislegging. Veggene ble fornyet ved å legge flis på flis. M-Tek og Tømrerfirma Helge Haneborg AS Opplyst fra eiers egenerklæring.
2020	Modernisering	Etablert opplegg for elbil lading og montert utestikk på balkong. (Det er ladeboks for elbil på parkeringsplassen som hører til leiligheten.) Det er lagt opp to nye kurser samt fem nye elektriske punkter på kjøkken. Her foreligger det samsvarserklæring. Nopek Elektro Eksisterende halogen-downlights i stue og kjøkken er oppgradert til LED-downlights, arbeidet ble utført av faglært, men det foreligger ikke samsvarserklæring Tilkobling av blandebatteri, oppvaskmaskin, avløp og waterguard ble utført i forbindelse med nytt kjøkken i 2020. Innva Rørservice AS. Faktura foreligger. Opplyst fra eiers egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Velux takvinduer.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). 2021 Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2016

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue i betong med kompositt toppdekke. Størrelse ca. 8 kvm. Manuell markise. El.stikk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring 86 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Balkonger er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på kjøkkengulv.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte originale glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

3. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Ukjent årstall på grunnstamme på badet. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses fra forrige prospekt: Badet ble modernisert i 2019. Arbeidet omfattet fjerning av eksisterende fliser, legging av nye varmekabler med lavtbyggende masse og påfølgende flislegging. Veggene ble fornyet ved å legge flis på flis. Utførende: M-Tek og Tømrerfirma Helge Haneborg AS

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16-20 mm i dusjsone. Nedfelt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/flis ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er påvist rustne skruer til klemring i hovedsluk.

Konsekvens/tiltak

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



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk med banemembran

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet ble overflateoppusset i 2019 og har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eldre grunnstamme i badet.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE/LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning på baderomside. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier på befaringsdagen. Fine fuger uten bom og riss.

KJØKKEN

3. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nybokjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombimicro, stekeovn og vannstoppsystem. Komfyrvakt anbefales montert men ingen krav da samme kurs er benyttet som tidligere.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med plasmafilter iflg. eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er bl.a. besiktiget under servantskap på baderom med 2 x Ballofix stoppekraner. Noen eldre kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rørsystem under servantskap er ikke fagmessig utført. Pexrør er ikke lagt fagmessig. Åpning i vegg v/rør er ikke fuktsikret for lekkasje inn i konstruksjonen.

Rør i kjøkkenbenk har ikke endestoppere.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kontroll av rørlegger anbefalles.



Rørsystem under servantskap er ikke fagmessig utført.

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TG I Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Panelovner.
Viken fiber/Altibox.
Downlights

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

- 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Etablert opplegg for elbil lading og montert utestikk på balkong. Det er lagt opp to nye kurser samt fem nye elektriske punkter på kjøkken. Her foreligger det samsvarserklæring. Nopek Elektro NB!
Eksisterende halogen-downlights i stue og kjøkken er oppgradert til LED-downlights, arbeidet ble utført av faglært, men det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget. Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt (eldre)

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

- på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datert 2022
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling for bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Nyere brannslukker i 2022



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

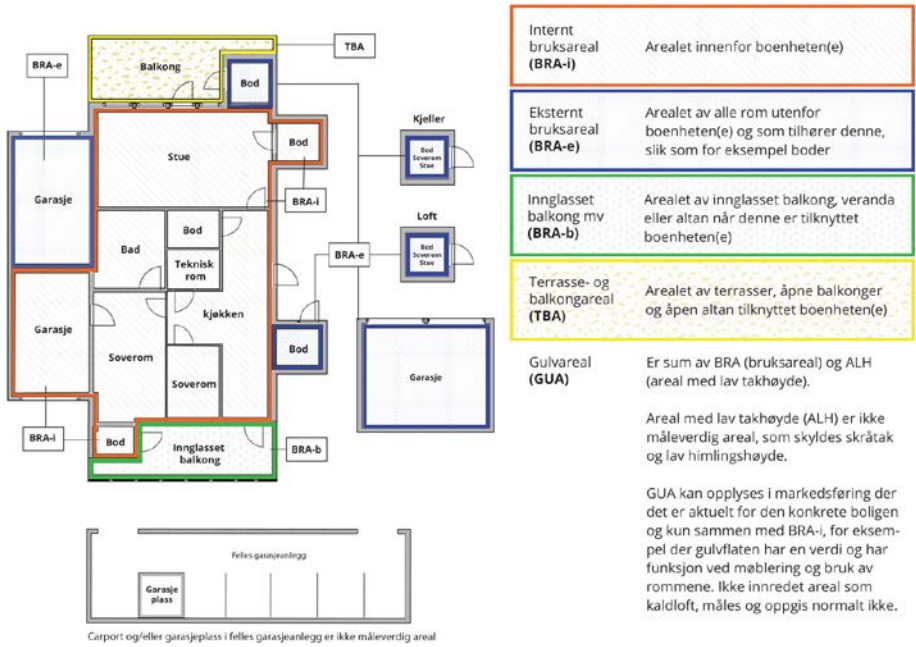
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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 byggt teknisk 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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Hentet fra eiers oppussningsliste på mail:

- Male overflater i stue, kjøkken og soverom (2020)
- Nytt parkettgulv på begge soverom (2020)
- Opplegg til elbillader på parkeringsplass (2020)
- Byttet ut kjøkken (2020)
- inkludert to nye kurser og fem punkter på kjøkken
- Tilkobling blandebatteri, oppvaskmaskin, waterguard og avløp.
- Utestikk på terrasse (2020)
- Oppgradert fra downlights i stue og kjøkken fra halogen til led (2020)
- Ny ytterdør i regi av borettslaget (2021)
- Nytt takvindu kjøkken i regi av borettslaget (2021)
- Callinganlegg i regi av borettslaget (2024)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82760328			
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.11.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.11.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.04.1984	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.1984	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Nopek elektro AS	21.10.2020	Opplegg for elbil med lader og kontroll av denne Opplegg på kjøkken. Utestikk. Trekking av 2 nye kurser.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	
2	27.11.2025	
3	30.11.2025	
4	30.11.2025	
5	30.11.2025	

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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

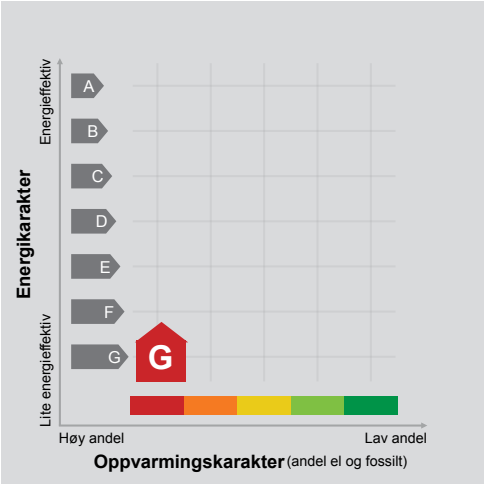
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC9039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse	Grefsenkollveien 9C
Postnummer	0490
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	1226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80922078
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energialttest-2025-236471
Dato	16.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

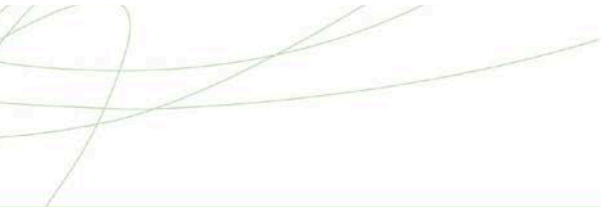
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Grefsenkollveien 9C - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Grefsenkollveien Linje 25	2 min 0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	7 min 0.6 km
Storo T-bane, buss, trikk	16 min 1.4 km
Storo Linje 4, 5	17 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.7 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	20 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

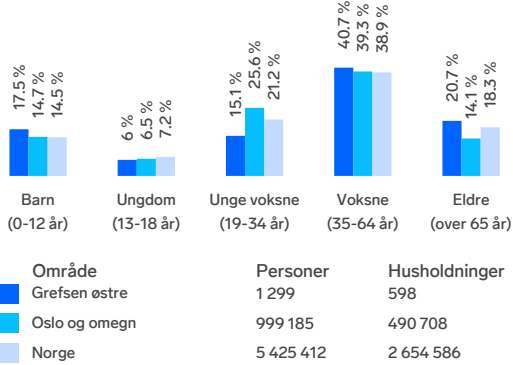
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	9 min 0.8 km
Kiwi Grefsenveien	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



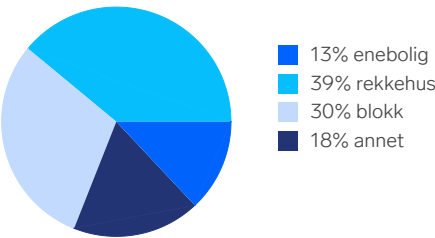
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Grefsen terrassehus - Ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Sverre enevolds plass balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
EVO Årvoll	17 min
Fitness24Seven Storo	20 min

Boligmasse



«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

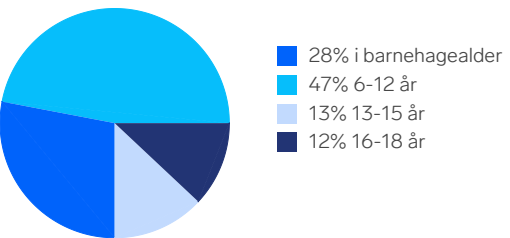
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Årvoll senter	17 min
Boots apotek Årvoll	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

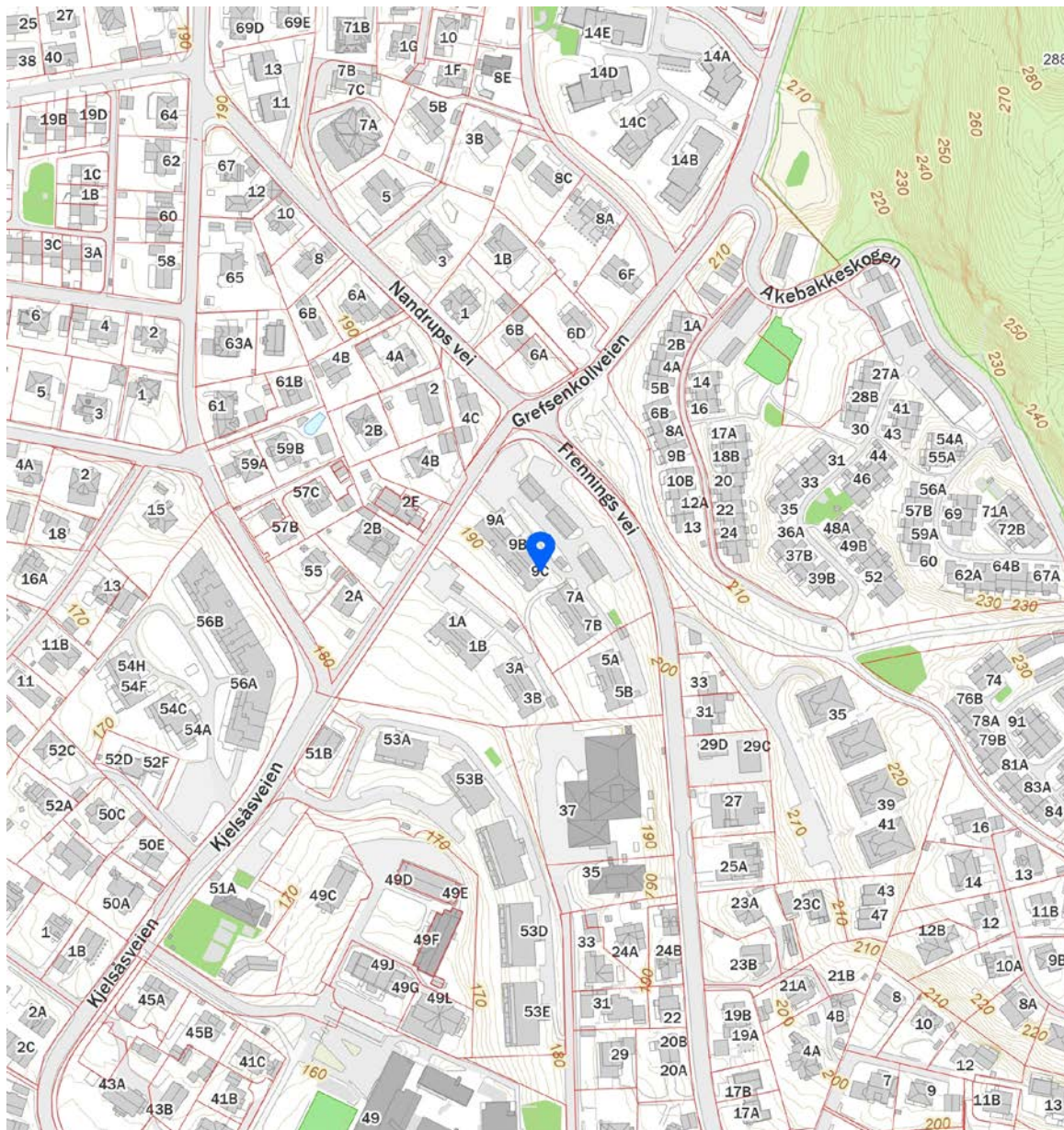
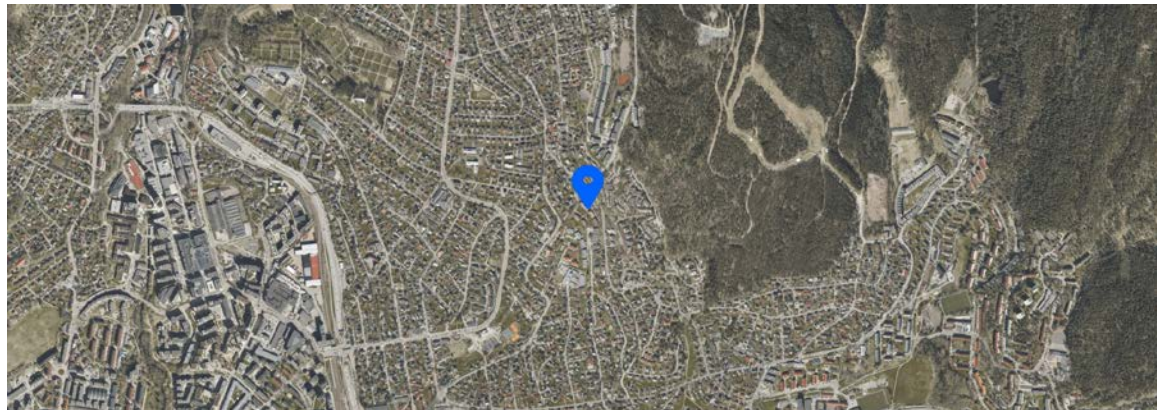


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Vedtekter for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 Org. nr. 988 334 952

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. mai 2005, sist endret på ordinær generalforsamling den 21. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Grefsenkollveien 7/9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 35 andeler, pålydende kr 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt 3.

2.2 Eierskifte

For arbeid med eierskifte, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Vedlikehold av loftsvinduer:

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Ventilasjon av leiligheten er viktig for å hindre fukt- og sopp-dannelse. Den enkelte andelseier skal påse at leiligheten til enhver til har nødvendig ventilasjon ved at det er åpning fra vinduspalter til avtrekk over tak.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Uteområde

Andelsleiligheter som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et areal likt andelsleilighetens bredde og ut til og med platting/heller (privat uteareal). Privat uteareal vedlikeholdes i sin helhet av andelseier og skal vedlikeholdes slik at det ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere. Privat uteareal skal ikke benyttes som lagringsplass og skal holdes i alminnelig god orden. Den enkelte andelseier står fritt til å plante hekk i grensen for det private uteareal, men hekken skal ikke overstige 130 centimeter. Hekken må godkjennes av styret og skal vedlikeholdes i tråd med de anbefalinger som gjelder for den aktuelle hekktype. Styret kan gi nærmere instruks for vedlikehold av hekker.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas

med samtykke fra de andelseierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se pkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst fem dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at Tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør to år om gangen, men kan velges for en kortere tjenesteperiode for å forhindre samtidig fremtidig utskifting av en overvekt av styrets medlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært brukt til utleie,
- salg eller kjøp av eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
- felling av friske trær



7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Valgkomite

Generalforsamlingen velger 2-3 medlemmer til valgkomite. Valgkomiteen tjenestegjør ett år om gangen. Valgkomiteens innstilling vedlegges innkalling til generalforsamling.

8 Vedtekter for garasje plasser, carporter og biloppstillingsplasser

8.1 Bestyrelse

Bestyrelsen av garasje-, oppstillingsplasser og carporter (heretter plasser), samt tilhørende vedtekter inngår som en del av Grefsenkollen borettslag og ledes av dette styre.

Styret bestemmer størrelsen på fellesutgiftene som skal dekke løpende utgifter til ytre vedlikehold og lignende. Styrets regnskap med rapport for plassene skal stå i årsmeldingen som skal legges frem på borettslagets generalforsamling.

Kostnadene til regnskap og revisjon allokert til plassene, skal belastes garasjeregnskapet.

Styrets kompetanse er begrenset av saker som hører inn under generalforsamlingen.

8.2 Disposisjon av plasser

Følgende andeler har tidsubestemt bruksrett til følgende plasser:



Nr.	Type	Andelnr
1	Oppstilling	7108
2	Oppstilling	7211
3	Oppstilling	7314
4	Oppstilling	7212
5	Oppstilling	7105
6	Oppstilling	7004
7	Oppstilling	9320
8	Oppstilling	7210
9	Oppstilling	7002
10	Oppstilling	9319
12	Oppstilling	G 7/9
13	Oppstilling	9217
14	Oppstilling	G 7/9
15	Oppstilling	G 7/9
16	Oppstilling	G 7/9
17	Oppstilling	9004
18	Oppstilling	9006
19	Oppstilling	9216
20	Oppstilling	9112
23	Oppstilling	9003
24	Oppstilling	9216
13	Garasje	9005
15	Garasje	7210
16	Garasje	7210

17	Carport	9107
19	Carport	7313
20	Carport	7209
	Garasje (22)	9321

Bruksretten er evigvarende og rettighetene til denne kan ikke endres uten samtykke fra innehaver av den andelen som eventuelt berøres.

8.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter kan reguleres med 1 – en måneds varsel.

8.4 Mislighold

Blir fellesutgiftene ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig krav, eller flytter han/hun ikke når leietiden er ute, vedtas det utkastelse uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §3 nr. 9.

8.5 Bruk av plasser

Plassene må bare benyttes til bil som disponeres av andelseier eller leietaker i borettslaget. Det må ikke foretas innredning som medfører ulempe for de øvrige eller bryter offentlige bestemmelser.

8.6 Utleie

Plassene kan leies/lånes bort. Slik framleie skal forelegges styret for godkjenning. Primært kan utleie kan bare skje til andelseiere i Grefsenkollen borettslag, eller dennes familiemedlemmer som bor i laget. Om ingen internt i borettslaget vil leie kan leietakere i sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5 vurderes for ett år om gangen. Utleier står fortsatt ansvarlig overfor borettslaget for alle forpliktelser som påhviler plassen.

8.7 Overdragelse

Ved overdragelse av andel i borettslaget, skal eventuelt tilhørende plass(er) følge med.

Dersom plassen lyses ledig, skal det sendes en melding til alle andelseierne, med en rimelig frist for å melde sin interesse til ansvarlig for Parkeringslaget (oppnevnt av styret). Plass selges til markedsverdi. Ved salg gjelder forkjøpsrett til borettslagets andelseiere etter ansiennitet. Ansienniteten regnes lik for alle som flyttet inn da laget var nytt (Nov. 2005). Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom det ikke er interessenter i borettslaget, skal plassen følge leiligheten.

Plassen skal ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Om en andelseier ønsker å selge sin plass og selv fortsette å bo i borettslaget, gjelder paragrafene 4 eller 5.

8.8 Vedlikehold

Det innvendige vedlikeholdet av garasjene besørges av brukeren. Plassene holdes rene av brukerne. Brukerne plikter å behandle anleggene med behørig aktsomhet, og holde ro og orden på eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

8.9 Vedtekter

Vedtektene og eventuelle endringer skal godkjennes av Grefsenkollen borettslags generalforsamling.

8.10 Kontrakter

Ved utleie av oppstillingsplass, skal borettslaget varsles og få kopi av kontrakt. Kontrakten skal inneholde navn, adresse og kontaktinformasjon på utleier og leietaker, samt nummer på plassen.

9 Boder

9.1 Bruk av bod områdene.

All oppbevaring av gjenstander må skje innenfor egen tildelt bod.

Gjenstander utenfor bod kan bli fjernet av styret om ikke spesiell tillatelse er gitt av styret.

9.2 Disposisjon av boder.

Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod
7001	7B-1	7313	7B-7	9111	9A-3
7002	7B-2	7314	7A-7	9112	9A-4
7003	7A-1	9001	9C-1	9213	9C-5
7004	7A-2	9002	9C-2	9214	9C-6
7105	7B-3	9003	9B-1	9215	9B-5
7106	7B-4	9004	9B-2	9216	9B-6

7107	7A-3	9005	9A-1 *	9217	9A-5
7108	7A-4	9006	9A-2	9218	9A-6
7209	7B-5	9107	9C-3	9319	9C-7
7210	7B-6	9108	9C-4	9320	9B-7
7211	7A-5	9109	9B-3	9321	9A-7
7212	7A-6	9110	9B-4		

* Bod 9A-1 er integrert i leiligheten.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

10.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 24.11.25 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.:	876/9319	Fødselsdato eier:	06.09.1992
Grefsenkollveien 9 C	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	01.11.1992
0490 OSLO	Eiere:	Espen Solheim, Stine Dalen Sørgård		
Organisasjonsnr:	988 334 952	Andelsnr:	20	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 040

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	330
	Avdrag IN-lån	-3 245
	Avdrag IN-lån	4 181
	Renter IN-lån	7 361
	Felleskostnader	3 712
	Renter felleslån	215
	Renter IN-lån	-5 714
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	200

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 226

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	330
	Avdrag IN-lån	-3 245
	Avdrag IN-lån	4 181
	Renter IN-lån	7 361
	Felleskostnader	3 898
	Renter felleslån	215
	Renter IN-lån	-5 714
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	435 353	Gjeld siste årsoppg.: 447 967
Klient ajourf. lån:	45 544 984,14	Klient gj. s. årsoppg.: 11 131 436

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417168833, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.11.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79.6

Saldo per 24.11.2025: 9 257 078

Andel av saldo: 384 836

Første termin/første avdrag: 01.07.2022 (siste termin 01.08.2045)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 735 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 335 380

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 90417214258, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.11.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.69362

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 24.11.25 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.:	876/9319	Fødselsdato eier:	06.09.1992
Grefsenkollveien 9 C	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	01.11.1992
0490 OSLO	Eiere:	Espen Solheim, Stine Dalen Sørgård		
Organisasjonsnr:	988 334 952			

3: Fellesgjeld

Saldo per 24.11.2025: 1 552 483

Andel av saldo: 50 517

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.08.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Ole Johnsen

Adresse: Grefsenkollveien 7 A

Postnr/-sted: 0490 OSLO

Telefon: Mob.: 47897759

E-post: grefsenkoll@vikenfiber.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	447 967	Andre inntekter:	6 732
Annen formue:	27 562	Utgifter:	28 321	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	889 900
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983

Gårds/bruksnr: 75/1226

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82760328
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10	

Fasiliteter:

Parkering: I gaten. Borettslaget har 4 parkeringsplasser i eget eie på parkeringsområdet utenfor borettslaget. Disse plassene leies ut. Enkelte andelseiere har en parkeringsplass/garasje ved at de eier en andel i Parkeringslaget 1/3/5/7/9 Sameie. Ved informasjon om parkeringslaget eller restanseforespørsel på leie av parkering, vennligst ta kontakt med regnskapsfører Maria Catarina Andersen v/Andersens Allservice. Tlf 41102454, e-post allservice@vikenfiber.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 24.11.25 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.:	876/9319	Fødselsdato eier:	06.09.1992
Grefsenkollveien 9 C	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	01.11.1992
0490 OSLO	Eiere:	Espen Solheim, Stine Dalen Sørgård		
Organisasjonsnr: 988 334 952				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

			Dato: 27.12.2012
Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201213457-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 9C	Eiendom:	75/1226/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grefsenkollveien 7 og 9	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 9 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.12.2012.

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 27.12.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Boks 364 Sentrum 0102 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
--------------------------------	--	-------------------------	--	---

Borettslaget Grefsenkollveien 7 og 9, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, usbl@usbl.no

Plan- og bygningsetaten



SØRCONSULT AS
Vollsveien 4
1366 Lysaker

Deres ref.: NIKOLAI SØRBYE	Vår ref. (saksnr.): 202100952 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Karine Ladehaug	Dato: 14.10.2021
Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 7 OG 9	Eiendom: 75/1226/0/0		
Tiltakshaver: Edvard Horn Welle-Strand	Søker: SØRCONSULT AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Bruksendring		

Ferdigattest – Grefsenkollveien 7 og 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparinger i betongvegger og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 11. oktober 2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100952			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje			10/6
Fasader			10/7

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler**Sophie Sterud - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Edvard Horn Welle-Strand, Grefsenkollveien 7 A, 0490 OSLO

Plan- og bygningsetaten



SØRCONSULT AS

Vollsveien 4

1366 Lysaker

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202012103 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Tove Mette Pettersen	Dato: 24.03.2021
Adresse:	GREFSENKOLLVEIEN 9A	Eiendom:	75/1226
Tiltakshaver:	Gøril Vinje	Søker:	SØRCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 07.03.2021.

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 202012103			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan u.etg og fasader	E-2	22.10.2019	1/12

Klagefristen er tre uker

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



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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Gøril Vinje, Grefsenkollveien 9 A, 0490 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 *11 OSLO 5 *115060
OS/KL

KOPI

Oslo, den 27.4.1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.75, bnr.1226, Grefsenkollveien 9 A-B-C

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Sanitetsforening, Bergstien 5, 0172 Oslo 1

Byggemelder

Ark. Eliassen og Lambertz-Nilssen, Ark. Hjørdis Egner, Rådhusgt.21

Ansvarshavende

Siv.ing. Gunnar Martinsen, Økernveien 9, 0653 Oslo 6

Journalnr.

81/4132

Avsluttende synsforretning

1.3.1984

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

Ole Sandnæs

fung. Overingeniør

Ole Sandnæs

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

J.I. Bygg AS
Johan H. Wesselsvei 99
1540 VESTBY

25 JUNI 2010

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200703598-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Emil Ager-Wick

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENKOLLVEIEN 9C Eiendom: 75/1226/0/0
Tiltakshaver: Roger Taaje Adresse: Konows gate 51 A, 0196 OSLO
Søker: J.I. Bygg AS Adresse: Johan H. Wesselsvei 99, 1540 VESTBY
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 9 C

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
Edina Midzic
enhetsleder

Emil Ager-Wick
Emil Ager-Wick
sakshandler

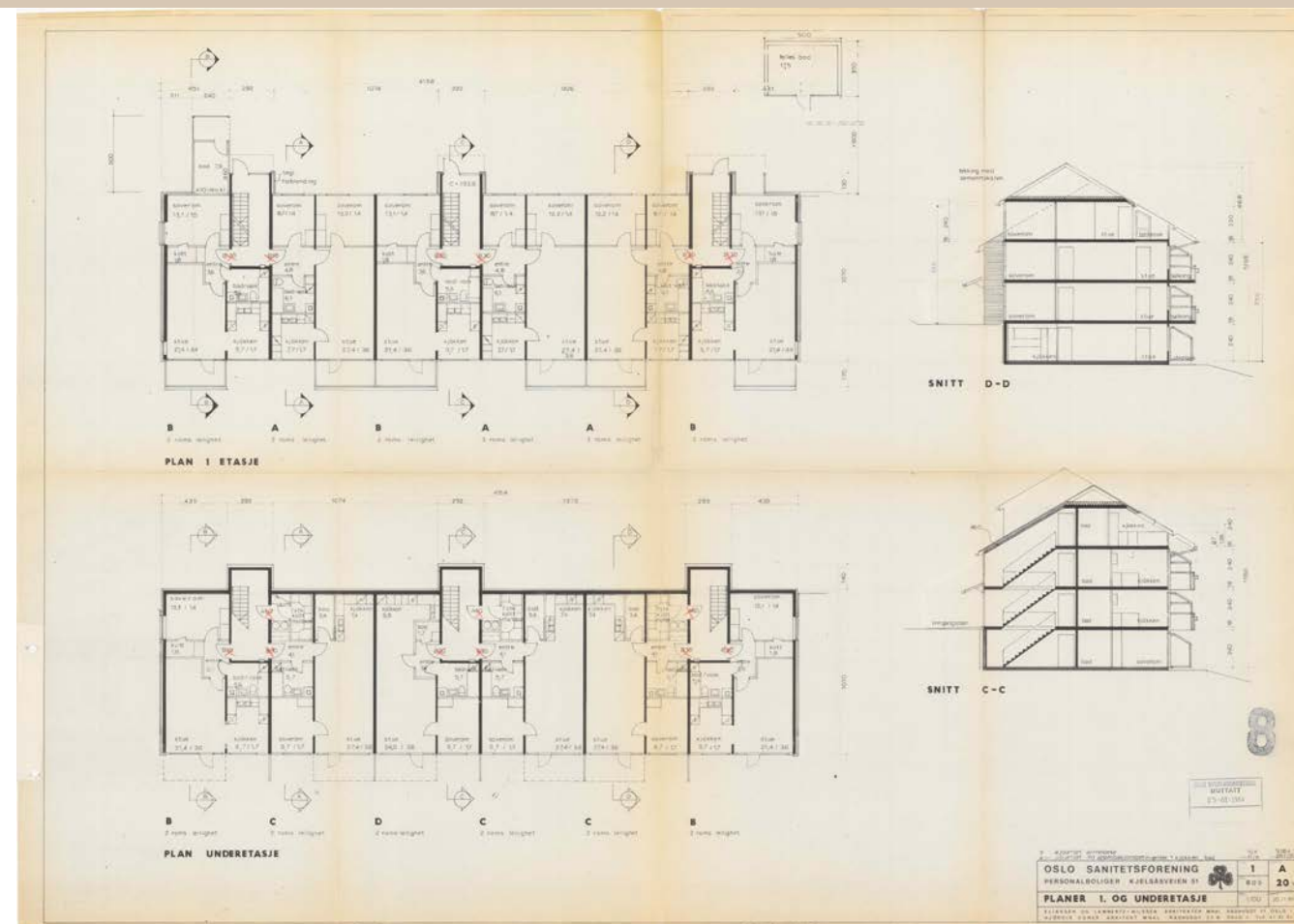
Kopi til: Roger Taaje, Konows gate 51 A, 0196 OSLO

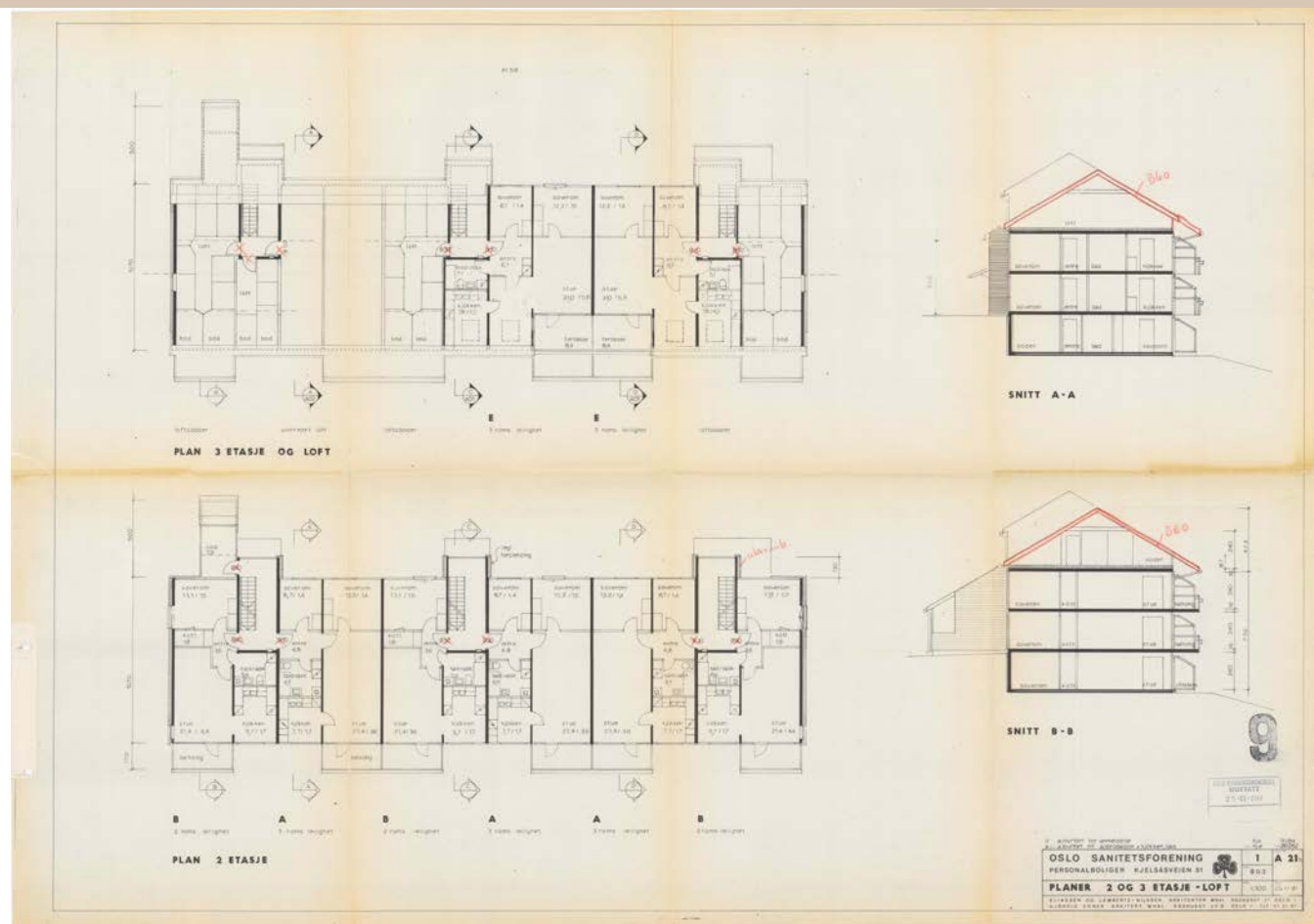


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





Husordensregler for borettslaget

Grefsenkollveien 7-9,

0490 Oslo.

Sist endret på generalforsamling den 8. April 2025.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Henviser forøvrig til borettslagets vedtekter for reglement utover husordensregler. Se spesielt vedtektenes pkt 4 "Bruksrett og vedlikehold"

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00

- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Ved oppussing, kartlegge at ikke viktig infrastruktur tildekkes, eller forringes.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrenner rundt balkongene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Ved tette renner må det meldes

fra til styret. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Grilling er tillatt på balkonger med elektrisk- eller gassgrill
- Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller ekstreriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
- Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.
- Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.
- Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet plassert ut av kommunen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, og pakkes i henhold til kommunens retningslinjer.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Unntaket er barnevogner og sykler og ski som kan plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Biler skal parkeres på kjøpte eller leide parkeringsplasser. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser er kun for av og pålessing. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er oppmerket parkeringsplass, vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Bilene skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dette fordi det er smalt og alle må bidra til å gi plass til alle.

Borettslagets gjesteparkering er forbeholdt korttidsparkering inntil et døgn for beboeres gjester. Disse plassene er markert med "Gjesteparkering" og skal ikke benyttes av borettslagets beboere. Hvis det er behov for parkering av lengre karakter, eller plassene er opptatt, oppfordres det til å benytte gateparkering, eventuelt å forhøre seg på borettslagets kommunikasjonskanaler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Borettslagets regler for ansvarlig dyrehold er ment for å sikre at alle tas hensyn til. Både dyreeiere og andre beboere. Borettslagets erklæring om dyrehold signeres ved innflytting eller anskaffelse av kjæledyr.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak sikrer borettslaget for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dette sikres med installert varslingsanlegg, slukkeutstyr og rømningsmatriell.

Ved evakuering av leilighet ved brann er samlingsplass ved søppelboden.

Brannvarslingsanlegg er installert og vedlikeholdes og driftes av borettslaget. Det er sentralstyrt og driftes av borettslaget og deres leverandører.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Erklæring om ansvarlig hundehold

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

- 1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold ogstraffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- 2. Båndtvang gjelder på hele borettslagets eiendom og skal til enhver tid overholdes. Hunderskal ikke være ute uten tilsyn og skal heller ikke blokkere gangveier og inngangsdører eller gangarealer.
- 3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skade som mitt dyr måtte påføreperson eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- 4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper,veier, plener, i bed og lignende.
- 5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe ellersjenanse for andre beboere.

..... , den

underskrift



INNKALLING 2025

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.
- 5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.
- 5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.
- 5.4 Regnskap parkeringslaget

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

Forslagstiller: Katharina Nogva, 9B.

Årsaken til ønsket er å gjøre plassen enda lunere og trivligere.

Kostnadene tas av beboerne.

Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger.

Skilleveggene vil etter endring ikke skille på skrå og rett vegg. De vil være like.

Legger ved bilder som viser endring.

Høyeste og laveste høyde vegg er den samme som idag. Lengde skillevegg er er som idag.

Vedlagte bilder viser skillevegg med rett og skrå flate mot vegg. Tegnet inn utvidelse av vegg med kulepenn.

Forslag til vedtak: Kostnadene tas av beboerne som ønsker endring av skillevegg.

Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.

Forslagstiller: Styret.

Over tid har det vært jobbet med å redusere radon nivåene i sokkeleilighetene til under tiltaksgranssem på 100 bq / kubikkmeter.

Vi har gode resultater fra radonmålinger etter at radonbrønn ble etablert i 7B i teknisk rom.

I alle leiligheter som ligger inntil brønnen er radonverdiene redusert til 1/3 av verdier før radonbrønn ble installert. Verdiene er nå under tiltaksgrensen.

Foreslår at tilsvarende brønner etableres i 7A,9A, 9B og 9C. Utluft vil bli ført vekk fra vindu i leilighetene på inngangssiden på linje med løsning for 7B.

Totalkostnad for disse tiltakene er 220.000,-. Borettslaget dekker utgiftene.

Forslag til vedtak: Radonbrønner etableres i 7A, 9A, 9B og 9C. Borettslaget dekker kostnadene.

5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.

Forslagstiller: Styret.

Fra borettslagets vedtektene, kap 4.2 vedlikehold:

Vedlikehold av loftsvinduer:

Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Kapittel 3 i husordensreglene får nye punkter om takvindu i loftsleiligheter (markert uthevet)

Fra Husordensregelene kap 3.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Ved oppussing, kartlegge at ikke viktig infrastruktur tildekkes, eller forringes.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrenner rundt balkongene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Ved tette renner må det meldes fra til styret. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Grilling er tillatt på balkonger med elektrisk- eller gassgrill
- Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller ekstreriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
- **Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.**
- **Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**
- **Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.**

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/ utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Forslag til vedtak: Nye punkter i husordensreglene godkjennes.

5.4 Regnskap parkeringslaget

Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9.

Legger ved Parkeringslagets regnskap til informasjon.

Forslag til vedtak: Til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Ole Johnsen (2024 - 2025)
Styremedlem, Inger Nordal Veiglum (2024 - 2026)
Styremedlem, Hans Henrik Gjeterud (2024 - 2025)
Varamedlem, Siri Rudberg (2024 - 2025)
Varamedlem, Sondre Sanna (2024 - 2025)

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør to år om gangen, men kan velges for en kortere tjenesteperiode for å forhindre samtidig fremtidig utskifting av en overvekt av styrets medlemmer.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Grethe Dullum (2024 - 2025)

Elisabeth Holme (2024 - 2025)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	709 231	568 122
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 152 505	1 465 535
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-317 880	-1 072 029
Endringer i andre langsiktige poster	-806 004	-252 397
B. Årets endring disponible midler	28 621	141 109
C. Disponible midler	737 852	709 231
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 200 735	953 973
Kortsiktig gjeld	-462 883	-244 742
C. Disponible midler	737 852	709 231

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 527 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
Sum leieinntekt		2 527 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	160 000	0	0	0
Sum annen inntekt		160 000	0	0	0
Sum inntekt		2 687 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	58 238	88 560	52 200	52 200
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		133 524	132 456	148 000	131 000
Kostnad eiendom/lokale	5	152 516	161 855	161 000	155 000
Kommunale avgifter/renovasjon		291 789	255 138	291 000	332 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	31 649	47 155	47 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 679	14 187	13 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	248 998	107 390	306 000	360 000
Revisjonshonorar		5 935	5 669	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		96 325	91 390	96 000	100 000
Andre honorar	9	262 279	23 599	10 000	10 000
Kontorkostnad		0	347	0	0
TV/bredbånd		139 580	131 880	140 000	137 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 003	900	1 000	1 000
Forsikring		189 821	194 915	212 000	217 000
Andre kostnader	10	17 584	11 029	9 000	14 000
Sum kostnad		1 691 920	1 316 471	1 541 200	1 606 200
Driftsresultat før IN		996 010	1 101 005	927 131	967 081
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		806 004	953 912	0	0
Driftsresultat etter IN		1 802 014	2 054 917	927 131	967 081
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 114	39 042	0	0
Rentekostnad		704 623	628 424	669 451	700 371
Netto finansposter		649 509	589 382	669 451	700 371
Årsresultat		1 152 505	1 465 535	257 680	266 710
Overført til/fra annen egenkapital		1 152 505	1 465 535	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 152 505	1 465 535	0	0

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	78 514 600	78 514 600
Påkostninger	4	139 766	139 766
Garasjer	4	207 500	207 500
Sum anleggsmidler		78 861 866	78 861 866
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 102	3 601
Kundefordringer		73	0
Andre kortsiktige fordringer		24 331	455
Forskuddsbetalte kostnader		3 942	2 009
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 160 287	947 908
Sum omløpsmidler		1 200 735	953 973
SUM EIENDELER		80 062 601	79 815 839

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum opptjent egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum egenkapital	11	11 486 977	10 334 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 131 436	11 449 316
Borettsinnskudd		21 356 600	21 356 600
IN nedbetalt fellesgjeld	12	35 624 705	36 430 709
Sum langsiktig gjeld		68 112 741	69 236 625
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 468	0
Leverandørgjeld		270 535	74 520
Skyldig off. myndigheter		39 311	10 408
Påløpne renter		142 947	149 059
Annen kortsiktig gjeld		5 622	10 755
Sum kortsiktig gjeld		462 883	244 742
Sum gjeld		68 575 624	69 481 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 062 601	79 815 839

Pantstillelser	13	68 112 741	69 236 625
----------------	----	------------	------------

Sted: _____ Dato: _____

Dag Ole Johnsen
Styreleder

Hans Henrik Gjeterud
Styremedlem

Inger Norddal Veiglum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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 forringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 355 760	1 348 865
3609 Leie parkering	28 800	28 800
3618 Leietillegg strøm	18 149	16 483
3619 Dugnadstillegg	84 000	40 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	713 162	626 102
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	328 059	356 426
Sum	2 527 930	2 417 476

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	160 000	0
Sum	160 000	0

Konto 3990: Salg av fellesareal

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	24 250	46 500
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	15 000	16 000
5150 Påløpne feriepenger	5 613	8 938
5400 Arbeidsgiveravgift	12 584	15 863
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	791	1 260
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	108 238	138 560

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Radon-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 500	78 514 600	139 766
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 500	78 514 600	139 766
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	207 500	78 514 600	139 766
Anskaffelsesår :	2007	2005	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 35 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 75, b.nr 1266 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 6 504,7 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 77352628.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	108 442	103 477
6362 Skadedyrutryddelse	8 300	8 069
6364 Matteleie	10 790	10 295
6391 Snømåking/strøing/feiling	8 722	11 066
6392 Containerleie/tømming	975	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 287	28 947
Sum	152 516	161 855

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS / Google workspace	7 179	6 079
6450 Leie parkering	24 470	41 076
Sum	31 649	47 155

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 660	5 256
6540 Inventar	4 231	899
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 505	1 182
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	249	0
6552 Driftsmateriell	3 034	6 850
Sum	12 679	14 187

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	57 613	0
6602 Vedlikehold VVS	16 047	16 799
6603 Vedlikehold elektro	8 125	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 206	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 863	9 178
6619 Dugnadsutbetaling	45 600	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	105 125	42 188
6641 Malerarbeider	2 342	0
6642 Snekkerarbeid	878	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	30 000
6648 Vedlikehold dører og porter	199	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	9 226
Sum	248 998	107 390

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 279	15 411
6720 Juridisk honorar	0	8 188
6730 Teknisk honorar	250 000	0
Sum	262 279	23 599

Konto 6730: Energikartlegging

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 589	5 619
7719 Møter, div. styret	2 610	1 500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 137	1 500
7770 Betalingskostnader	1 147	1 250
7772 Omkostninger inkasso	0	54
7773 Omkostninger innkreving	2 350	-426
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	752	1 535
Sum	17 584	11 029

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 500	0	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	0	3 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 330 972	1 152 505	11 483 477
Sum opptjent egenkapital	10 330 972	1 152 505	11 483 477
Sum egenkapital	10 334 472	1 152 505	11 486 977

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	90417214258	90417168833
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2008
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	01.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	57 157 500
Lånesaldo 01.01:	1 740 440	9 708 876
Avdrag i perioden:	103 078	214 802
Lånesaldo 31.12:	1 637 362	9 494 074
Saldo 5 år frem i tid:	991 782	8 127 563
Andelssaldo 01.01:	0	36 430 709
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	806 004
Andelssaldo 31.12:	0	35 624 705
Sum pantegjeld for lån:	1 637 362	45 118 779

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417168833	1	1 266 949	1 266 949
	2	1 172 224	2 344 448
	4	1 141 044	4 564 176
	1	394 688	394 688
	1	374 061	374 061
	1	321 971	321 971
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417214258	1	227 783	227 783
	1	54 799	54 799
	2	54 450	108 900
	1	54 251	54 251
	2	53 279	106 558
	8	53 130	425 040
	2	45 807	91 614
	2	45 682	91 364
	1	44 910	44 910
	12	44 138	529 656
	2	43 690	87 380
	1	42 892	42 892

Langsiktig gjeld

Lån 9041.71.68833 i Handelsbanken og erstatter lån 403-0000053. Dette er et IN lån. Flytende rente. IN innbetalingen kan foretas to ganger i året, minimum 15 dager før låneforfall 01.04 og 01.10.

Lån 9041 72 14258 i Handelsbanken ble tatt opp i 2015 og har flytende rente. Dette lånet er tatt opp i forbindelse med rehabilitering og har låneforfall 4 ganger pr år.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	46 756 141
Innskuddskapital	21 356 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	68 112 741
Bokført verdi av pantsatt eiendom	78 861 866

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 21 356 600,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenkollveien 7/9		
Styreleder	Dag Ole Johnsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hans Henrik Gjeterud (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Inger Norddal Veiglum (sign.)	17.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H2RIE-Y2ZFW-5JH6H-2LIZR-EUJVS-8W45Q



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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 UTC



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 tillistjenesteleverandør.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: H2RIE-Y2ZFW-5JH6H-2LIZR-EUJVS-8W45Q

Årsmelding 2024 - Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Ole Johnsen
Styremedlem, Inger Norddal Veiglum
Styremedlem, Hans Henrik Gjeterud
Varamedlem, Siri Rudberg
Varamedlem, Petter Sondre Sanna

Styret i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988334952

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82760328. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannvarsling system i alle oppganger.
- Kontroll av brannapparat i fellesområdene
- Kontroll av lekeområdet
- Elsjekk på felles elektrisk anlegg
- Bygninger er kontrollert i fellesområder inklusive elektriske anlegget.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter, og 45 saker har vært behandlet.

Ingen ekstraordinære generalforsamlinger er gjennomført. Et beboermøte angående solceller, husordensregler er gjennomført på speiderhuset.

Tjenesten for snømåking og strøing utføres av vaktmesterselskapet Gårdreform AS. Øvrige nødvendige vaktmestertjenester utføres på timebasis av Hans Christian Haugen. Det er avholdt to dugnader (vår og høst) og mye arbeid ble gjort. Styret retter stor takk til de som deltok. Alle som deltok er godtgjort med kr. 200,- pr måned for dugnadene.

Borettslaget har store og fine grønt arealer som krever en del vedlikehold. Styret henstiller alle om fortsatt å delta på dugnadene slik at vi også i framtiden får et pent og hyggelig bomiljø.

Vi har avholdt beboermøte der aktuelle tema ble tatt opp til diskusjon. Sommerfest ble avholdt med mange deltakere i august.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk

1) Finansiering
Vår langsiktige gjeld i Handelsbanken på 2 lån har begge en nominell rente som har fra 6,35 % til 5,7 % i 2024. I Styret har et kontinuerlig arbeid med å sjekke om vi kan oppnå bedre betingelser hos andre solide bankforbindelser.

2) Bevaring av bygningsmasse

Styret ønsker at bevaring av bygningsmasse skal utføres på en betryggende måte. Vi i borettslaget følger derfor en bevaringsplan som er opprettet (jan 2024). Dette fører også til at vi i årene som kommer må holde oss til det som er trukket opp i planen. For at dette skal kunne holde økonomisk må vi få på plass avsetninger som antydte i planen. Det å kunne være langsiktig i tankesettet rundt vedlikehold er svært viktig. Dagens 2024-nivå på fellesutgifter skal kunne ta høyde for kostnadene til vedlikehold. Eventuelle økninger i felleskostnader i årene som kommer vil etter planen kun relateres til prisindeksen i samfunnet ellers.

3) Nytt porttelefon system installert i nr 9.

4) Energikartlegging er utført i 2024/2025. Resultatene viser at få tiltak vil være direkte økonomisk lønnsomme, men vil alltid være med i vurderinger når vedlikeholdsplanen skal gjennomføres. 2 punkter som balansert ventilasjon og varmepumper i leilighetene kan øke komforten, men medfører både utseende og støy utfordringer. her må det letes etter felles akseptable retningslinjer.

4) Radonbrønn er installert i 7B. Resultat av radonmålinger som ble avsluttet i februar 2025 viser at vi nå ligger godt under tiltaksgrensen i leiligheter som ligger nærmest radonbrønnen. Med slike resultat vil vi framover installere flere radonbrønner i nr. 7 og 9.

5) Brannslukkere i oppgangene har høyere sikkerhetskrav og må kontrolleres hvert år.

6) Brannsentralene er kontrollert. Firma Brannsystemer har utført sjekken.

7) Husordensregler har vært jobbet med for å tilpasse til vår tid og er synkronisert med standard regler i andre borettslag.

8) HMS blir fulgt opp ved at vi har et system levert av USBL der bygninger og utstyr får oppfølging med tanke på helse, miljø og sikkerhet. HMS er pålagt av myndighetene.

9) Deltatt i Parkeringslagets møter der vi samarbeider om drift og vedlikehold av oppstillingsplasser og garasjebygg med sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5.

Legger ved regnskap for Parkeringslaget og vårt borettslags avsetninger til drift og vedlikehold. Regnskapsfører er Andersen Allservice.

Styret i brl Grefsenkollveien 7/9

Dag Ole Johnsen Inger Nordal Veiglum

Hans Henrik Gjeterud

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Vedlegg til sak 5.1



487264 - Parkeringslaget 1/3/5/7/9

Vedlikeholdsfond tilhørende G7/9	Saldo (NOK)
Inngående saldo 01.01.	-240 407,93
Innbetalinger til vedlikeholdsfond fast beløp på faktura til G7/9	0,00
Innbetalinger Leie parkeringsplass	-31 080,00
Kostnader direkte tilhørende G7/9	7 281,08
Andel av kostnader fellesanlegg	28 688,42
Andel av kostnader garasjeanlegg	5 291,03
Netto årets løpende kostnader dekkes av vedlikeholdsfond	10 180,53
Utgående saldo 31.12.	-230 227,40

Resultat	2024					
Navn	Virkelig	Andel	Fellesanlegg	Andel	Garasje	Elbil
INNTEKTER, fakturert	-					
G1&3	30 186,95	24/68	23 339,74	11/34	6 847,21	
G5	23 126,96	14,5/68	14 101,09	14,5/34	9 025,87	
G7/9	33 979,45	29,5/68	28 688,42	8,5/34	5 291,03	
Leie parkeringsplass	31 080,00					31 080,00
Innbetalinger til vedlikehold	-					
Infrastruktur Elbilanlegg	-					
Forbruksstrøm Elbil	68 818,91				17 767,50	51 051,41
SUM INNTEKTER, fakturert	99 898,91		0,00		17 767,50	51 051,41
LØNNSKOSTNAD						
Faste lønninger	19 500,00		19 500,00			
Feriepenger	2 437,50		2 437,50			
Arbeidsgiveravgift	3 093,19		3 093,19			
SUM LØNNSKOSTNAD	25 030,69		25 030,69		0,00	0,00
ANNEN DRIFTSKOSTNAD						
Leie lokaler	-					
Strøm, Felles 2/3, Garasje 1/3	50 966,04		3 517,53		11 402,68	36 045,83
Snømåking	31 195,59		28 579,13			2 616,46
Leie parkeringsplass snødeponi	-					
Driftsmaterialer	6 231,81		4 293,30		1 938,51	
Vedlikehold	49 586,25				15 000,00	34 586,25
Avsetning/bruk av vedlikeholdsfond	743,25					-23 055,67
Forretningsførerhonorar	19 888,00		10 483,96		1 264,42	3 475,00
Andre fremmede tjenester	-					4 664,62
Øresavrunding	-0,84		-0,84			
Forsikringspremier	10 482,00				10 482,00	
Bank og kortgebyrer, øreavrunding	857,00		857,00			
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD	169 949,10		47 730,08		40 087,61	51 051,41
Andre renteinntekter	-6 631,52		-6 631,52			
Andre finansinntekter	-1 156,00				-1 156,00	
SUM KOSTNADER	187 192,27		66 129,25		38 931,61	51 051,41
Restbeløp	-87 293,36		-66 129,25		-21 164,11	0,00
G1&3	30 186,95	24/68	23 339,74	11/34	6 847,21	
G5	23 126,96	14,5/68	14 101,09	14,5/34	9 025,87	
G7/9	33 979,45	29,5/68	28 688,42	8,5/34	5 291,03	
Kontroll total fordeling	87 293,36		66 129,25		21 164,11	

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Speiderhuset, Grefsenkollveien 8D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristina Lärfars

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

Kostnadene tas av beboerne som ønsker endring av skillevegg. Endring kan skje enkeltvis da endringen ikke skiller seg mye ut fra dagens vegger. Endring må godkjennes av styret, og naboer på begge sider må være enige.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Radonbrønner etableres i 7B, 9A, 9B og 9C.

Radonbrønner etableres i 7A, 9A, 9B og 9C. Borettslaget dekker kostnadene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.

Kapittel 3 i husordensreglene får nye punkter om takvindu i loftsleiligheter (markert uthevet)

- Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.
- Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.
- Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.

Styret henviser til vedlikeholdsplan, og gjør, sammen med en fagperson, en ny vurdering av hyppighet på kontroll av takvinduer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Regnskap parkeringslaget

Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9.

Legger ved Parkeringslagets regnskap til informasjon.

Vedtak:

Til orientering.



6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Dag Ole Johnsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Hans Henrik Gjeterud for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Siri Rudberg for 1 år.

Valgt ble: Sondre Sanna for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Eirik Lindebjerg for 1 år.

Inger Marit Kolstadbråten for 1 år.



Protokoll for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Marie Skogh Jasinski (sign.)
Kristina Lärfars (sign.)

09.04.2025
09.04.2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

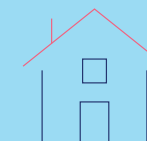
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Christoffer Vindum
christoffervindum@emera.no
918 19 365



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING