

UTSIKT VED FOTEN AV GREFSENKOLLEN

# Grefsenkollveien 9B



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Grefsenkollveien 9B!  
Presentert av Christoffer Vindum v/  
Emera eiendomsmegling.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 590 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

70/75 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

6504.7 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

7 639 513,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 633,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 48 423,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

27 108,-

BYGGEÅR

1983

# Din megler



## Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[christoffer.vindum@emera.no](mailto:christoffer.vindum@emera.no)

+47 918 19 365



# Gjennomgående og usjenert 3-roms med fantastisk utsikt rett ved marka - Solrik balkong - Varmtvann inkludert - Parkering

Velkommen til Grefsenkollveien 9B! En gjennomgående leilighet med sydvendt balkong og umiddelbar nærhet til marka.

Her bor du i et rolig og etablert nabolag på Grefsen. Rett utenfor døren starter stien til Grefsenkollen, med tilgang til Nordmarkas turstier og skiløyper. Det er kort vei til buss og trikk med rask forbindelse til Storo og sentrum. Leiligheten er del av et veldrevet borettslag hvor varmtvann, bredbånd og TV er inkludert i felleskostnadene.

Høydepunkter:

Gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp

Sydvendt balkong med flott utsikt og fransk balkong på soverommet

<li>Ingen forkjøpsrett

Parkeringsplass medfølger.

Vinduer og verandadør fra 2016

Praktisk bod på 5 m<sup>2</sup>

Varmtvann ink.

Velkommen til visning!



Det er fantastisk utsyn fra hele leiligheten med en god blanding av fjord og grønne trær.





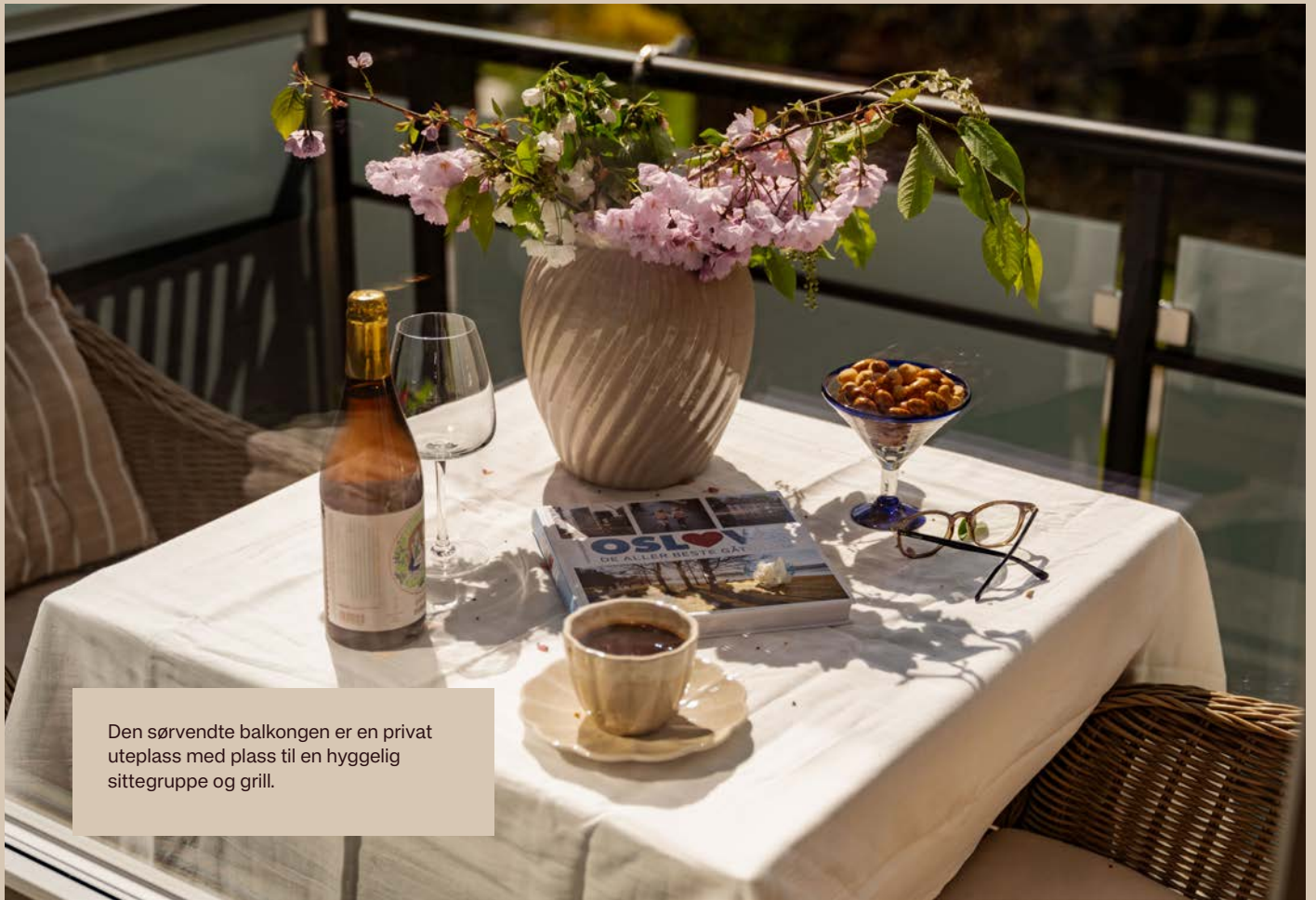
Utsikt fra Ekeberg i øst, til Holmenkollen i vest











Den sørvendte balkongen er en privat uteplass med plass til en hyggelig sittegruppe og grill.





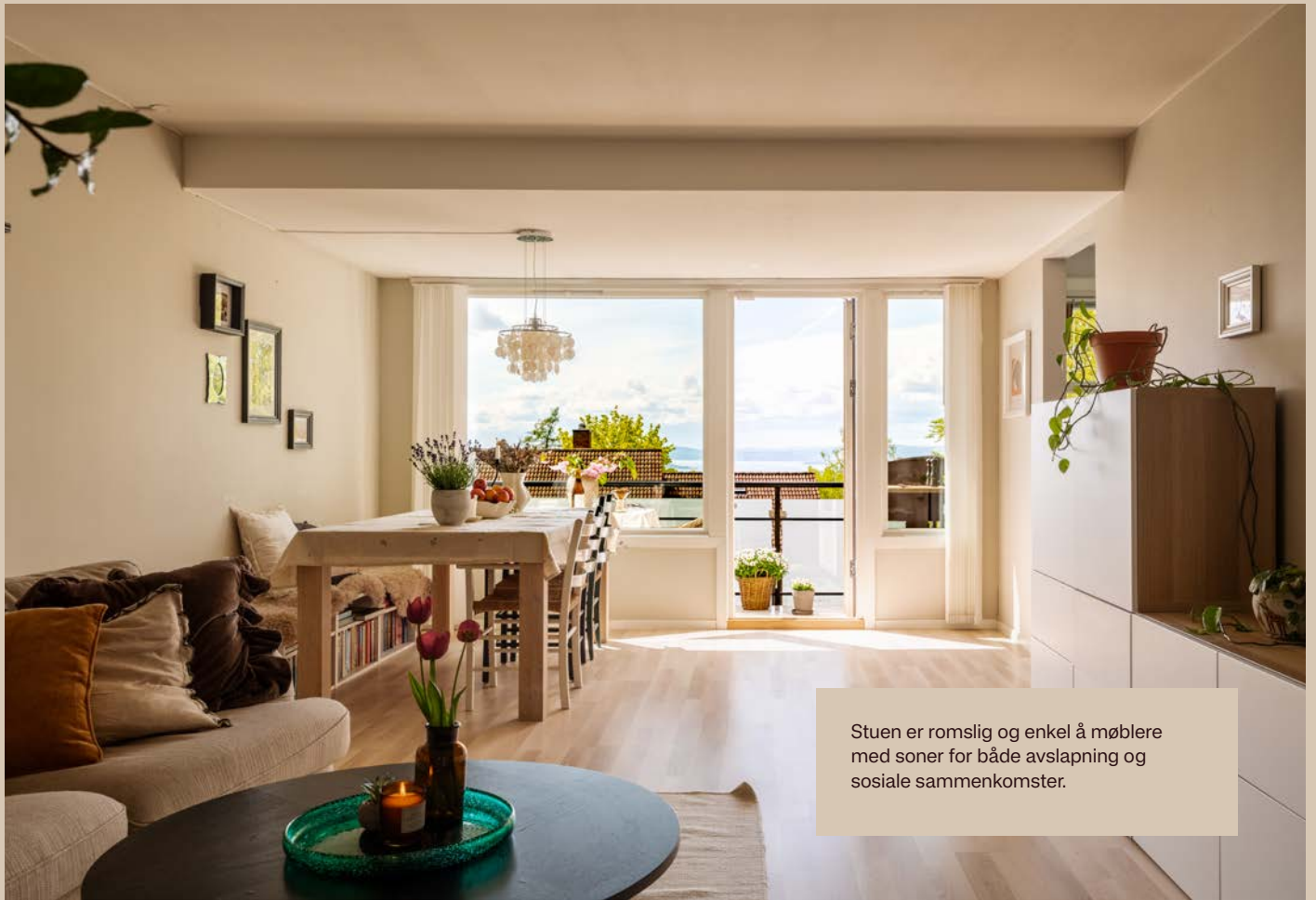
Denne utsikten er enda bedre i virkeligheten, og det skal litt til.



Inn igjen har spisestuen en naturlig plassering ved vinduet.



Vinduene i stuen har 3-lags glass fra 2016, som bidrar til god isolasjon.





Praktisk kjøkken med laminatbenkeplate og glatte fronter.





Innredningen gir god skap- og benkeplass. Oppvaskmaskinen er nylig byttet.



Vinduet på kjøkkenet gir godt med arbeidslys og utsikt.



Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.





Plass til nattbord på begge sider av sengen.



Fra stuen er det inngang til leilighetens to soverom.





Detaljene skaper en personlig og lun atmosfære.



Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning som skiller soverommene fra de sosiale sonene.

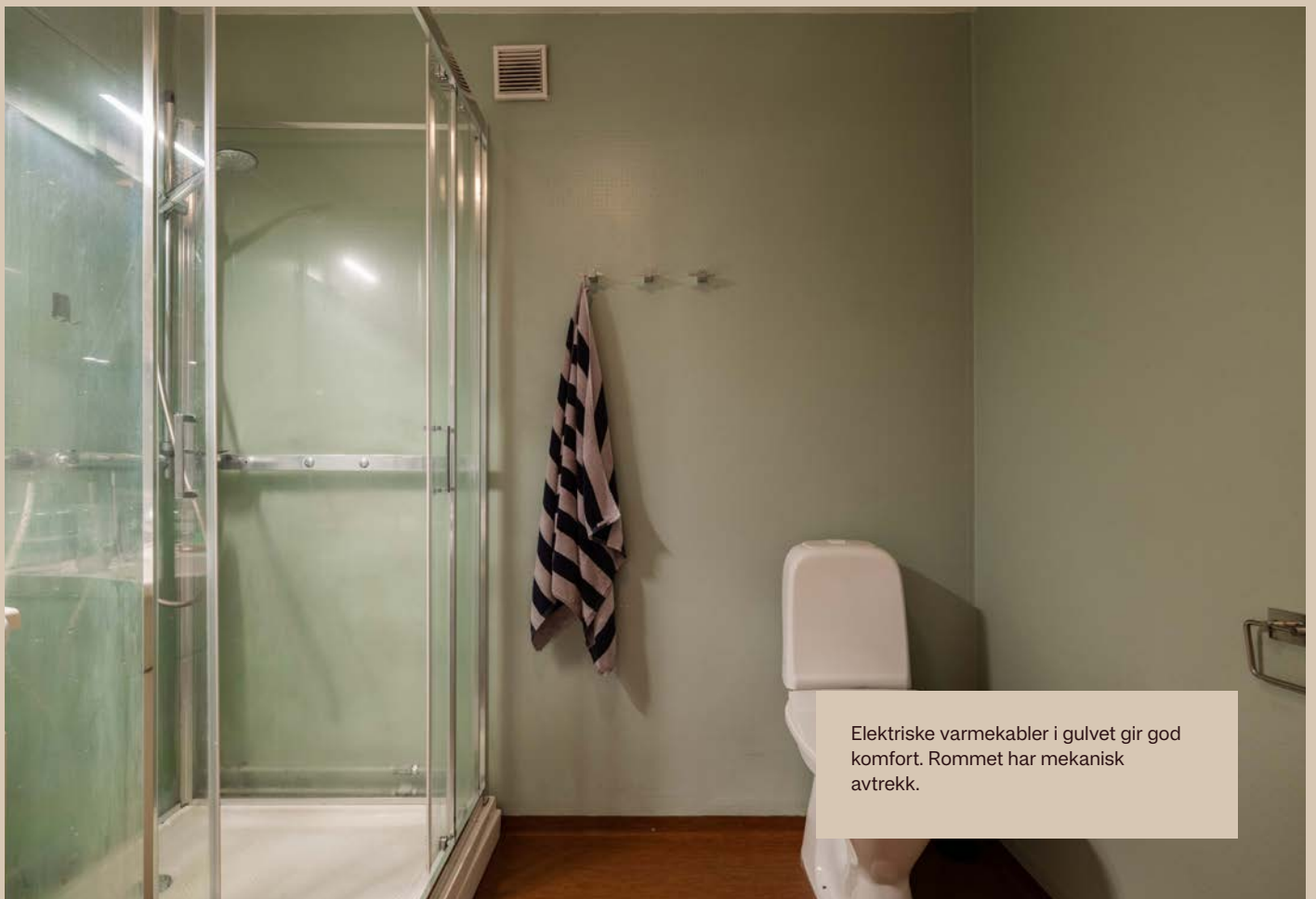




Praktisk vaskesone med benkeplass og overskap for oppbevaring.



Romslig bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort. Rommet har mekanisk avtrekk.



Det andre soverommet er arealeffektivt innredet dobbelseng og overskap.





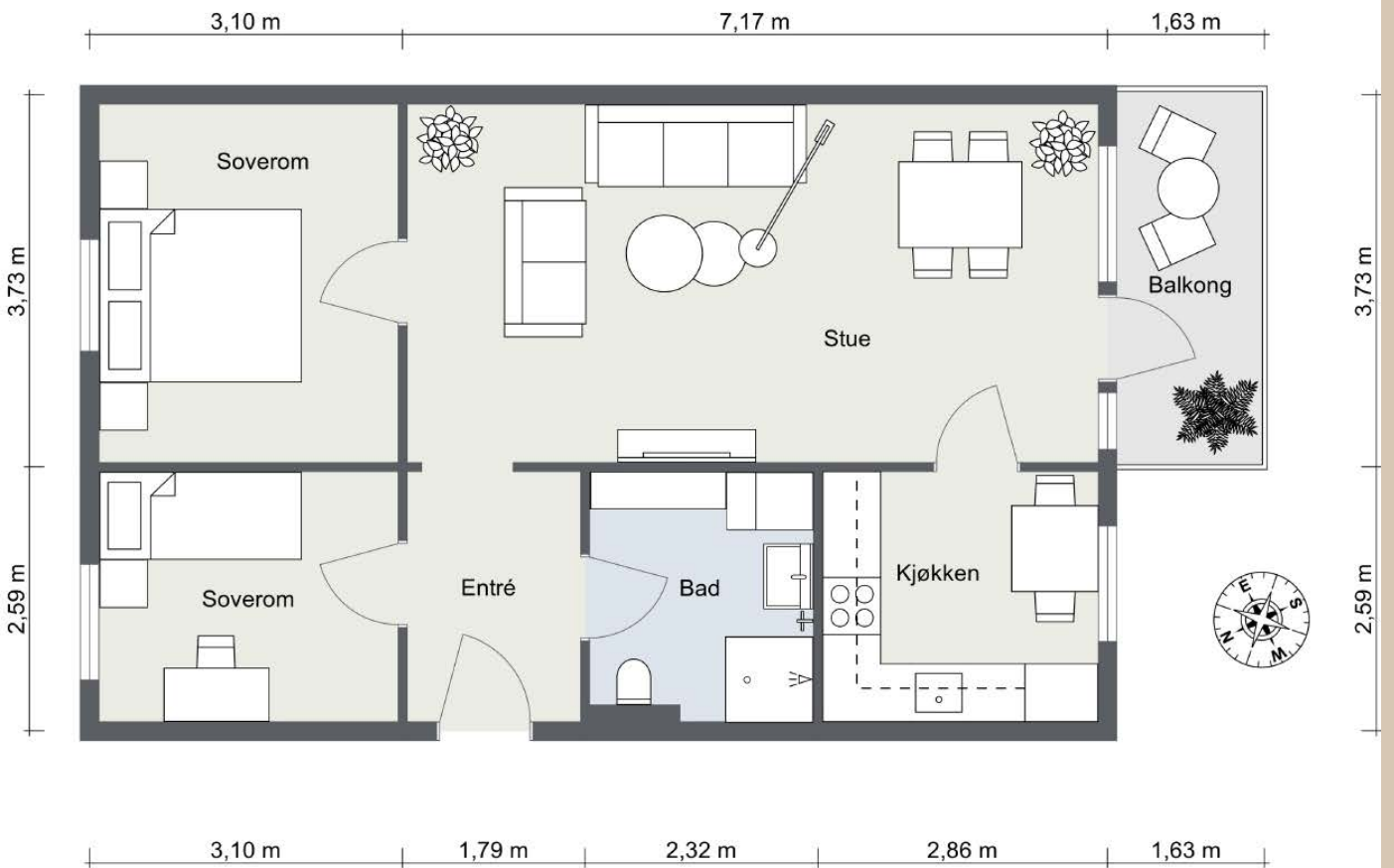
Lekeplass for de små i borettslaget



Borettslaget har pene og velstelte fellesarealer

# Plantegning





GREFSENKOLLVEIEN 9B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 590 000

## Omkostning kjøper

7 590 000 (Prisantydning)

48 423 (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 638 423 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt)

-----  
7 639 513 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 639 513

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 633,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 633,- per måned. Beløpet dekker varmtvann, renter og avdrag på fellesgjeld, dugnadstillegg og øvrige driftskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 887,-

- Avdrag felleslån: kr 339,-

- Renter felleslån: kr 207,-

- Dugnadstillegg: kr 200,-

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

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

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentejusteringer.

## Fellesgjeld

Kr 48 423 pr. 08.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken

Låne nummer: 90417168833

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 08.05.2026: kr 9 123 921,-

Andel av saldo: kr 0,-

Restløpetid: 77,6 terminer (innfrielse 01.08.2045)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,2 %

Bank: Handelsbanken

Låne nummer: 90417214258

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 08.05.2026: kr 1 492 313,-

Andel av saldo: kr 48 423,-

Restløpetid: 37,69 terminer (innfrielse 30.08.2035)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,2 %

## Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er 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 den sies opp av en av partene.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Viken Fiber / Altibox er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kostnadene for bredbåndsinternett, TV-boks og kanaler er inkludert i felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 108 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 635 300 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 541 199 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Velkommen til Grefsenkollveien 9B. Her bor du i et av Oslos mest attraktive nabolag, hvor du får det beste fra to verdener: roen og stillheten ved markagrensen, kombinert med enkel tilgang til byens pulserende liv. Dette er et etablert og fredelig område, preget av grønne omgivelser og en avslappet atmosfære. Nabolaget er trygt, har lite støy og er spesielt godt egnet for familier, etablerere og alle som verdsetter nærhet til naturen.

For den turglade er beliggenheten et eldorado. Rett utenfor døren starter stien opp til Grefsenkollen, som byr på fantastisk utsikt over byen og fjorden. Området gir direkte tilgang til Nordmarkas uendelige nettverk av turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper om vinteren. Her kan helgene fylles med turer til populære steder som Maridalen og Sognsvann, eller rolige spaserturer langs Akerselva ved Frysja. For barna finnes det ballbinger og lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Hverdagslogistikken er enkel og effektiv. Flere barnehager, som Sanatoriet barnehage, ligger kun noen få minutters gange unna. Barna har en trygg og kort vei til Disen barneskole, og Morellbakken ungdomsskole er også innen gangavstand. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Joker Kjelsås eller Kiwi i Grefsenveien. Kollektivtilbudet er solid, med busstoppet Grefsenkollveien kun ett minutt fra boligen, og trikk fra Doktor Smiths vei en kort spasertur unna. Dette gir rask forbindelse til knutepunkter som Storo og Nydalen, og videre inn til sentrum.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Disen skole som ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Morrellbakken er ungdomsskolen leiligheten sokner til.

## Parkering

Biloppstillingsplass nr 51 medfølger leiligheten.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i eget eie på parkeringsområdet utenfor borettslaget. Disse plassene leies ut. Det er også 2 gjesteplasser på parkeringsområdet.

## 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 m<sup>2</sup>

Eiet tomt 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. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig 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

Leiligheten ligger i andre etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom og to soverom.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> og fransk balkong.

Leiligheten disponerer en bod på 5 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, kjøkken, to soverom, stue

3. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje  
6 m<sup>2</sup> 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.

## Standard

Dette er en pen leilighet beliggende i et sentralt og markant område på Grefsenåsen. Leiligheten har fantastisk utsikt over Oslo fra Ekeberg i Øst via sentrum og Oslofjorden til Holmenkollen i vest.

Entré:

En brann- og lydklassifisert dør åpner inn til en entré som fungerer som et bindeledd i leiligheten. Herfra er det direkte tilgang til stue og kjøkken, og en gang fører videre til soverommene og badet.

Stue:

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet får lys fra en verandadør og vinduer fra 2016, og har direkte utgang til balkongen. Den åpne løsningen mot

kjøkkenet skaper en sosial og sammenhengende sone.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>. Plasseringen gir gode solforhold og utsikt over nærområdet og deler av byen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av utstyr finnes platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og en nyere oppvaskmaskin. En kjøkkenventilator med kullfilter er montert over kokesonen.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet har en dobbelfløyet dør ut til en fransk balkong, noe som gir ekstra lys og luft.

Bad/vaskerom:

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og har opplegg for vaskemaskin. Varmekabler gir komfort. Rommet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av

det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Taklampene i stua medfølger ikke.

Vaskemasking og tørketrommel følger heller ikke.

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 Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Boligen selges med fullmakt. Selger har kjennskap til eiendommen.

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

Ja.

Noe fuktinnsig i stueveggen. Dette kom fra balkong i over til venstre, og var derfor borettslagets ansvar, og ble utbedret sommeren 2025. Har ikke hatt problemer siden.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/

eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

El-sjekken gjennomført 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Har byttet parkeringsplass med en nabo som har ladeboks, mot et lite vederlag. Parkeringsplassen tilknyttet leiligheten har ikke ladeboks.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: USBL Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført vanlig vedlikeholdsarbeid.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.05.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1983. Bygningen har en tre- og murkonstruksjon. Fasadene er forblendet med teglstein og liggende, beiset panel. Etasjeskillere er av betongdekke. Bygningen er antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser, og grunnmuren er en murkonstruksjon. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.

## Tak:

Taket har en trekonstruksjon og er tekket med takstein.

## Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016.

## Dører:

Bygningen har en brann- og lydklassifisert (B-30, 39 dB) entrédør med kikkehull. Verandadøren har 3-lags isolerglass og er produsert i 2016. Det er en dobbelfløyet dør til den franske balkongen. Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Trapper/adkomst:

Bygningen har utvendige betongtrapper med belegg.

## Balkong/terrasse:

Leiligheten har en sydvendt balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>. Det er også en fransk balkong.

## VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Varmt vann leveres fra et sentralanlegg.

## Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

## Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Varmt vann leveres fra et sentralanlegg.

## TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Overflater Gulv, Bad/vaskerom | Eldre bad med behov for oppgradering. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Sluk, membran og tettesjikt, Bad/vaskerom | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. 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.

- Sanitærutstyr og innredning, Bad/vaskerom | Det er påvist skader på innredning. Lokal utbedring må utføres.

- Overflater og innredning, Kjøkken | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Det er vannskade på benkeplate. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Avtrekk, Kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Grefsenkollveien 9B, 0490 OSLO

Gnr. 75, bnr. 1226, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 25 i Borettslaget  
Grefsenkollveien 7/9 med orgnr. 988334952

## Selger

Ola Martin Jensen Larsen

## Borettslag

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Organisasjonsnummer: 988334952

Andelsnummer: 25

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.

Enkelte andelseiere har parkeringsplass/garasje gjennom eierskap i Parkeringslaget 1/3/5/7/9 Sameie. For informasjon om dette kan regnskapsfører hos Andersens Allservice kontaktes.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 82760328

Husdyr: Husdyrhold er tillatt i henhold til borettslagets vedtekter.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 et årsresultat på 1 152 505,-.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er oppført et dugnadstillegg på kr 200,- per måned. Dugnadstillegg a 200,- tilbakebetales den enkelte andelseier ved gjennomføring av dugnad.

## Energiklasse

D

### 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 m<sup>2</sup>. 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:

- Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.
- Frittstående ovn ved behov.

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var 4956,6 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper. Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte. Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømlleverandør. Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## 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.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo

kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

## Tinglyste heftelser

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

0301/75/1226:

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

10.10.2005 - Dokumentnr: 67375 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 21 356 600  
Panthaver: Boligbyggelaget USBL  
Org.nr: 950 285 680

11.01.2008 - Dokumentnr: 26535 - Pantedokument ved bytte av bank  
Beløp: NOK 41 752 500  
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Org.nr: 971 171 324

09.07.2012 - Dokumentnr: 559999 - Pantedokument  
Beløp: NOK 13 910 000  
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Org.nr: 971 171 324

23.10.2015 - Dokumentnr: 984342 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 000 000  
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Org.nr: 971 171 324

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

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 avløppssystem. 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 borettslaget 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.

## Kontraksgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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 næringsssammenheng, 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.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

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.

## 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 53 468,96

Grunnpakke bolig info kr 7 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera

digital mm kr 24 850,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00  
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00  
Visningspakke (ALLE visninger og overtakelse inkl. i prisen) kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

#### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 143 743,96  
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.

## Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner  
christoffer.vindum@emera.no  
Tlf: 918 19 365

Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner  
anya.martinsen@emera.no  
Tlf: 472 65 457

## 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

18.05.2026

## 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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

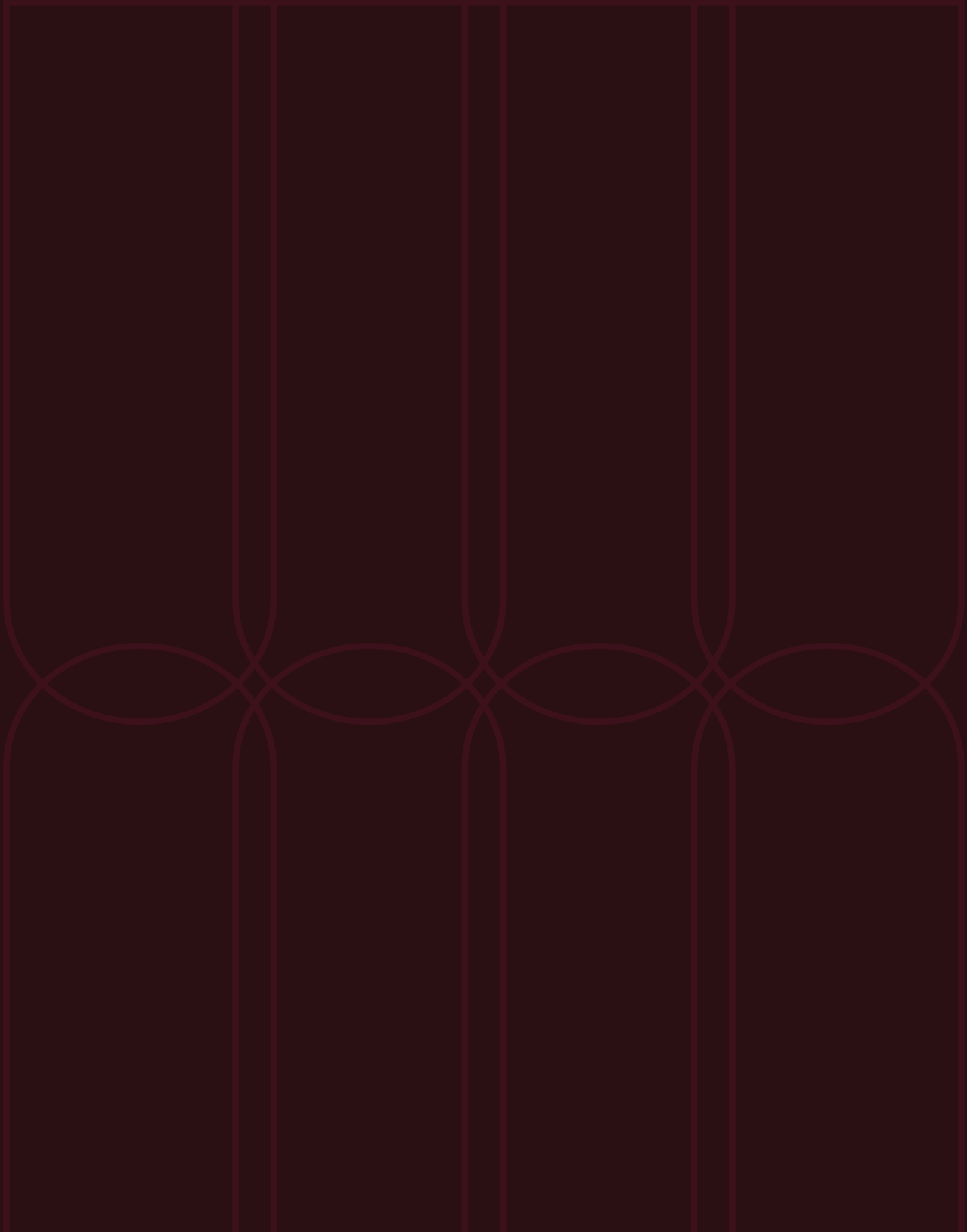
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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

GREFSENKOLLVEIEN 9B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260160	
Selger 1 navn	
Ola Martin Jensen Larsen	
Gateadresse	
Grefsenkollveien 9B	
Poststed	Postnr
OSLO	0490
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Benedicte Marie Olsen Lynum	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260160

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OMJL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 02260160

## Tilleggskommentar

nei

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Martin Jensen Larsen	d724f7575216eb3e451355 a8baf4826f41960805	14.05.2026 14:20:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260160

- 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/developer>

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Grefsenkollveien 9 B, 0490 OSLO



OSLO kommune

# gnr. 75, bnr. 1226

# Andelsnummer 25

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1028

Referansenummer: FW1006

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på sviikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

### Rapportansvarlig

*Tore Haugstulen*

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





# 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.

## 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 og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Det er mulig å overta leieavtale for parkeringsplass ca. 20 meter fra leiligheten\*.

Leilighetens planløsning gjør det mulig å lage ett ekstra soverom.

### **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983**

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er iht. tilstandsrapport antatt fundamentert på støpte såler på fjell eller faste, komprimerte masser. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Grunnmur i murkonstruksjon. Tre og murkonstruksjon. Fasadene er forblendet med teglstein og liggende panel som er beiset. Betongtrapper med beleg. Betong etasjeskillere.

Tak:

Trekonstruksjon teknet med takstein.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2016.

Verandadør med 3-lags isolerglass produsert i 2016. Dobbeløydet dør til den franske balkongen.

Lyd (39 dB) og brannklassifisert (B-30) entredør med kikkehull.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og rolig område på Grefsen på vei opp mot Grefsenkollen. Veldrevet og populært borettslag med svært gode rekreasjonsområder rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei ned til Oslo sentrum. Flott utsikt fra stuen og balkongen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

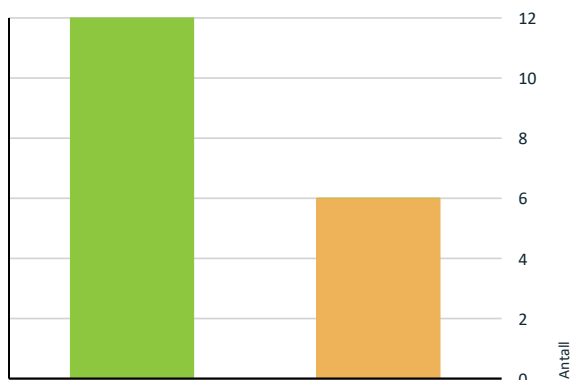
#### **Boligbygg med flere boenheter**

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1983

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

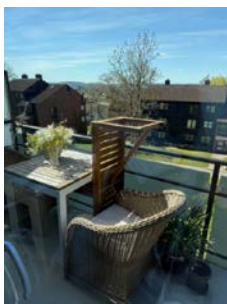
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

ca 6 m2 sydvendt balkong

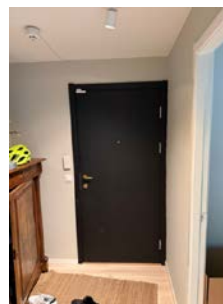


### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det golv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre bad med behov for oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.





# Tilstandsrapport



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er vannskade på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

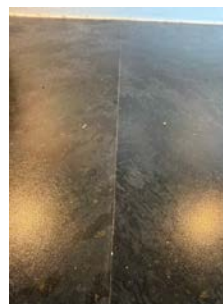


## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1983**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar



# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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



# 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

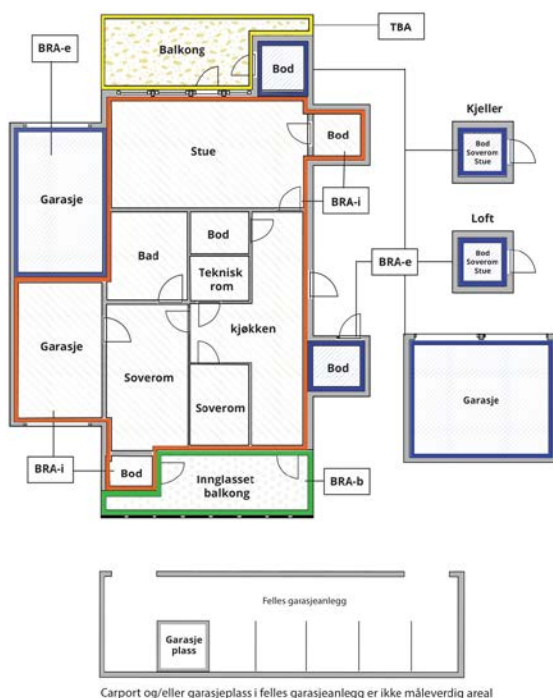
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodrer
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70	5		75	6	3	78
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>6</b>	<b>3</b>	<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1226		0	6504.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Grefsenkollveien 9 B

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GREFSENKOLLVEIEN 7/9	988334952			Lynum Benedicte Marie Olsen, Larsen Ola Martin Jensen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

### Eiendomsopplysninger

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-4303 datert 25.04.2007 med tilhørende reguleringsbestemmelser.  
Kommunedelplan: Marka, KDP-17.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## PERSONVERN

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Grefsenkollveien Linje 25	1 min	0.1 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	6 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.) 498 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	19 min	1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	19 min	1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min	1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	22 min	1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min	3.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min	4.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

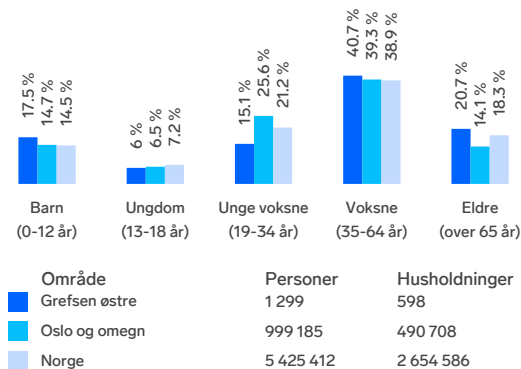
Veldig bra 92/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min	0.3 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min	0.4 km




## Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	9 min	0.8 km
Kiwi Grefsenveien	11 min	





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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

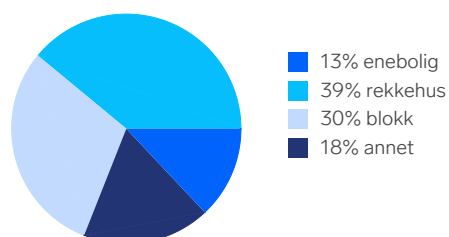
 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

## Sport

-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Sverre enevolds plass balløkke 8 min   
Ballspill 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.»

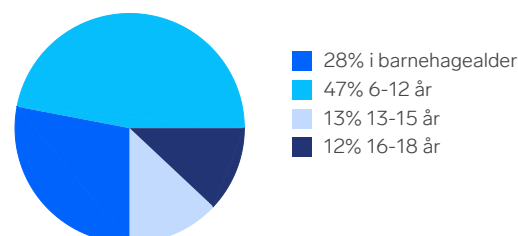
Sitat fra en lokalkjent



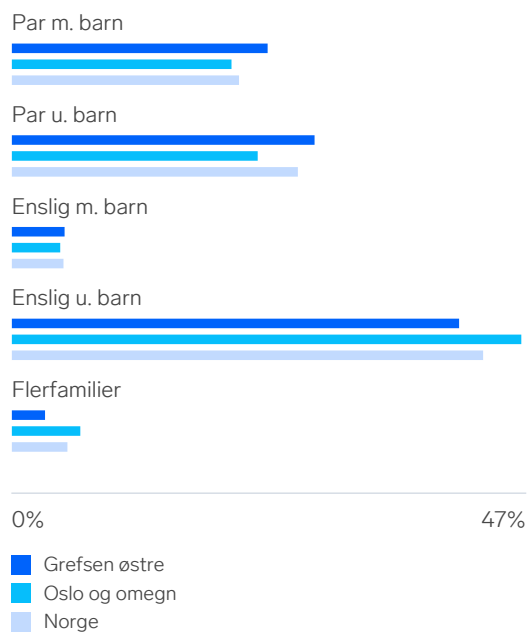
## Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 17 min 
-  Boots apotek Årvoll 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

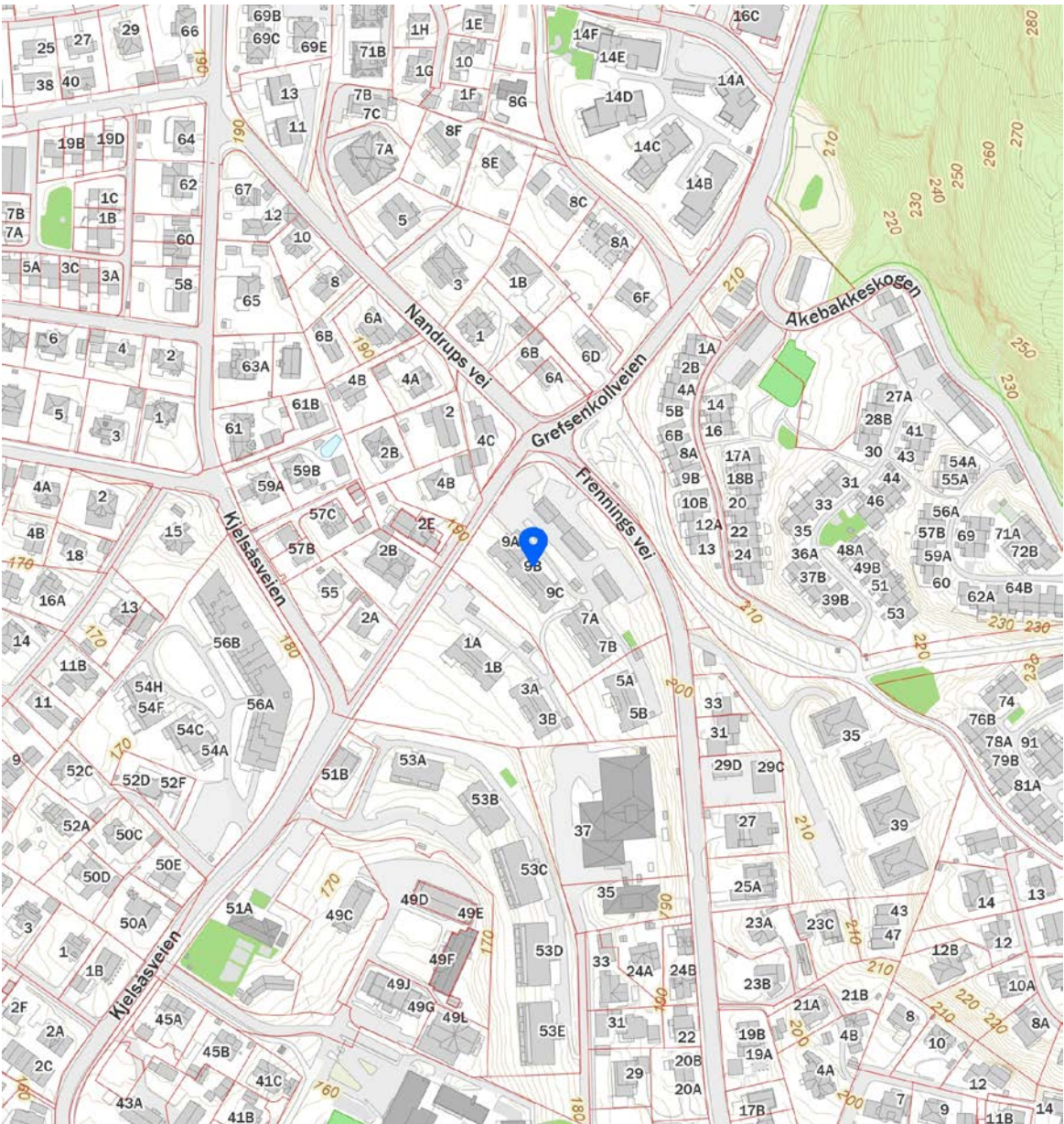
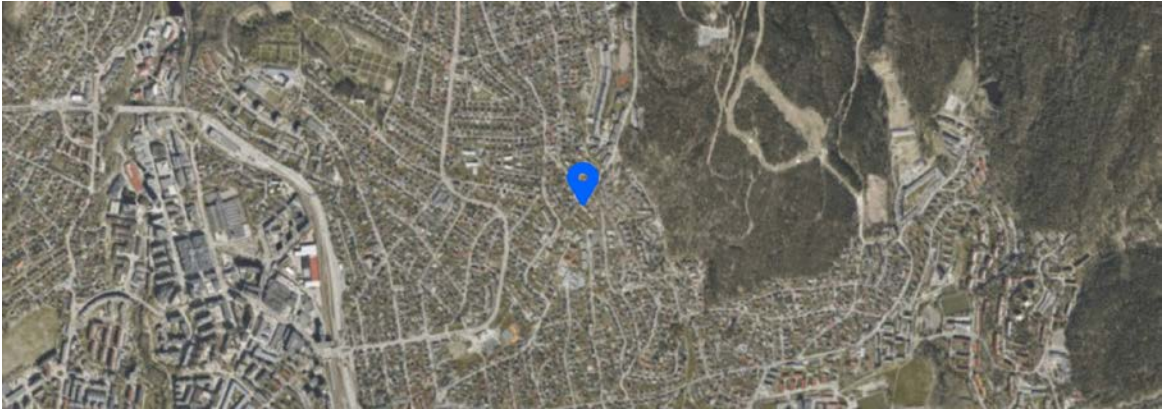


## Sivilstand

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 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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.

# 3 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.

## 4 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 karmen, 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 leiligheter 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 tid 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

Andelseiligheter som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et areal likt andelseilighetens 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 instruksjoner 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 a 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 garasjeplasser, 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 besørages 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.

# 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 nattesøvnen, 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 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 godkjenning 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 pålesing. 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:

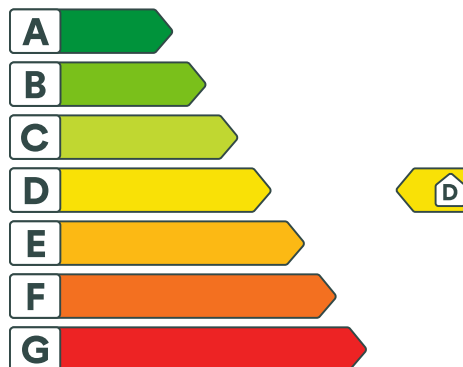
1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Båndtvang gjelder på hele borettslagets eiendom og skal til enhver tid overholdes. Hunderskal ikke være ute uten tilsyn og skal heller ikke blokkere gangveier og inngangsdører 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 .....



Adresse <b>Grefsenkollveien 9B, 0490 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>14.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295890</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80922078</b>
Gårdsnummer <b>75</b>	Bruksnummer <b>1226</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1983</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**174,22 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**174,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 196 kWh**



## Grefsenkollveien 9B, 0490 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grefsenkollveien 9B, 0490 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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 2: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 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: 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 9: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: 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.

### **Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



**INNKALLING 2025**

## Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

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

**usbl**

## 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 forsikringsaker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto: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 triveligere.

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 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 sokkelleilighetene til under tiltaksgransen 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 tiltaksgransen.

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 Husordensreglene 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 husveggen. 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**

Valgkomiteen har bestått av:

Grethe Dullum (2024 - 2025)

Elisabeth Holme (2024 - 2025)

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>709 231</b>	<b>568 122</b>
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>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>28 621</b>	<b>141 109</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>737 852</b>	<b>709 231</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 200 735	953 973
Kortsiktig gjeld	-462 883	-244 742
<b>C. Disponible midler</b>	<b>737 852</b>	<b>709 231</b>

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

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 527 930	2 417 476	2 468 331	2 573 281
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 527 930</b>	<b>2 417 476</b>	<b>2 468 331</b>	<b>2 573 281</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	160 000	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>160 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 687 930</b>	<b>2 417 476</b>	<b>2 468 331</b>	<b>2 573 281</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	58 238	88 560	52 200	52 200
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Driftskostnad</b>					
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
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 691 920</b>	<b>1 316 471</b>	<b>1 541 200</b>	<b>1 606 200</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>996 010</b>	<b>1 101 005</b>	<b>927 131</b>	<b>967 081</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		806 004	953 912	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 802 014</b>	<b>2 054 917</b>	<b>927 131</b>	<b>967 081</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		55 114	39 042	0	0
Rentekostnad		704 623	628 424	669 451	700 371
<b>Netto finansposter</b>		<b>649 509</b>	<b>589 382</b>	<b>669 451</b>	<b>700 371</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 152 505</b>	<b>1 465 535</b>	<b>257 680</b>	<b>266 710</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 152 505	1 465 535	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 152 505</b>	<b>1 465 535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

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

## Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 483 477	10 330 972
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 483 477</b>	<b>10 330 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>11 486 977</b>	<b>10 334 472</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 112 741</b>	<b>69 236 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>462 883</b>	<b>244 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 575 624</b>	<b>69 481 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 062 601</b>	<b>79 815 839</b>
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 fordringene.

### 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 skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntekter 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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Sum</b>	<b>2 527 930</b>	<b>2 417 476</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3990 Andre driftsinntekter	160 000	0
<b>Sum</b>	<b>160 000</b>	<b>0</b>

Konto 3990: Salg av fellesareal

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

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

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/feiing	8 722	11 066
6392 Containerleie/tømming	975	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 287	28 947
<b>Sum</b>	<b>152 516</b>	<b>161 855</b>

**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
<b>Sum</b>	<b>31 649</b>	<b>47 155</b>

**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
<b>Sum</b>	<b>12 679</b>	<b>14 187</b>

### 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 brannvernustyr	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
<b>Sum</b>	<b>248 998</b>	<b>107 390</b>

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
<b>Sum</b>	<b>262 279</b>	<b>23 599</b>

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
<b>Sum</b>	<b>17 584</b>	<b>11 029</b>

**Note 11 - Egenkapital**

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

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	<b>90417214258</b>	<b>90417168833</b>
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 637 362</b>	<b>9 494 074</b>
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
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>35 624 705</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 637 362</b>	<b>45 118 779</b>

### 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
	1	227 783	227 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417214258	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 nedkvikting 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
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>68 112 741</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>78 861 866</b>

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



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



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 risikoer, 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 regnskapsestimaterne 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

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



Penneo Dokumentnøkkel: H2RIE-Y2ZFW-5JH6H-2LIZR-EUJVS-8W4SQ

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

# 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 antydnet 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



Vedlikeholdsfond 31.12.2024 v2

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

<b>Vedlikeholdsfond tilhørende G7/9</b>	<b>Saldo (NOK)</b>
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
<b>Utgående saldo 31.12.</b>	<b>-230 227,40</b>

Resultat Navn	2024		Fellesanlegg		Garasje	Elbil	G7/9
	Virkelig	Andel		Andel			
<b>INNTEKTER, fakturert</b>	-						
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	
<b>SUM INNTEKTER, fakturert</b>	<b>99 898,91</b>		<b>0,00</b>		<b>17 767,50</b>	<b>51 051,41</b>	<b>31 080,00</b>
<b>LØNNSKOSTNAD</b>							
Faste lønninger	19 500,00		19 500,00				
Feriepenger	2 437,50		2 437,50				
Arbeidsgiveravgift	3 093,19		3 093,19				
<b>SUM LØNNSKOSTNAD</b>	<b>25 030,69</b>		<b>25 030,69</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>							
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	23 798,92
Forretningsførerhonorar	19 888,00		10 483,96		1 264,42	3 475,00	4 664,62
Andre fremmede tjenester	-						
Øresavrunding	-0,84		-0,84				
Forsikringspremier	10 482,00				10 482,00		
Bank og kortgebyrer, øreavrunding	857,00		857,00				
<b>SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>	<b>169 949,10</b>		<b>47 730,08</b>		<b>40 087,61</b>	<b>51 051,41</b>	<b>31 080,00</b>
Andre renteinntekter	-6 631,52		-6 631,52				
Andre finansinntekter	-1 156,00				-1 156,00		
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>187 192,27</b>		<b>66 129,25</b>		<b>38 931,61</b>	<b>51 051,41</b>	<b>31 080,00</b>
Restbeløp	-87 293,36		-66 129,25		-21 164,11	0,00	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).

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# 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 sakliste

**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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	<b>Vår ref.:</b> 876/9215	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.04.1992
Grefsenkollveien 9 B	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.10.1990
0490 OSLO	<b>Eiere:</b> Benedicte Lynum, Ola Martin Larsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 334 952	<b>Andelsnr:</b> 25	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 633

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	339
	Avdrag IN-lån	-3 655
	Avdrag IN-lån	3 655
	Renter IN-lån	6 201
	Felleskostnader	3 887
	Renter felleslån	207
	Renter IN-lån	-6 201
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.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	48 423	Gjeld siste årsoppg.:	49 413
Klient ajourf. lån:	44 852 010,82	Klient gj. s. årsoppg.:	10 779 894

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417168833, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77.6

Saldo per 08.05.2026: 9 123 921

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 890 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 433 755

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 08.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37.69362

Saldo per 08.05.2026: 1 492 313

Andel av saldo: 48 423

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utført: 08.05.26 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	<b>Vår ref.:</b> 876/9215	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.04.1992
Grefsenkollveien 9 B	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.10.1990
0490 OSLO	<b>Eiere:</b> Benedicte Lynum, Ola Martin Larsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 334 952		

### 4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 47897759  
E-post: grefsenkoll@vikenfiber.no

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 108	Gjeld:	49 413	Andre inntekter:	1 714
		Utgifter:	2 880		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	689 900
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

### 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

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	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](mailto: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:

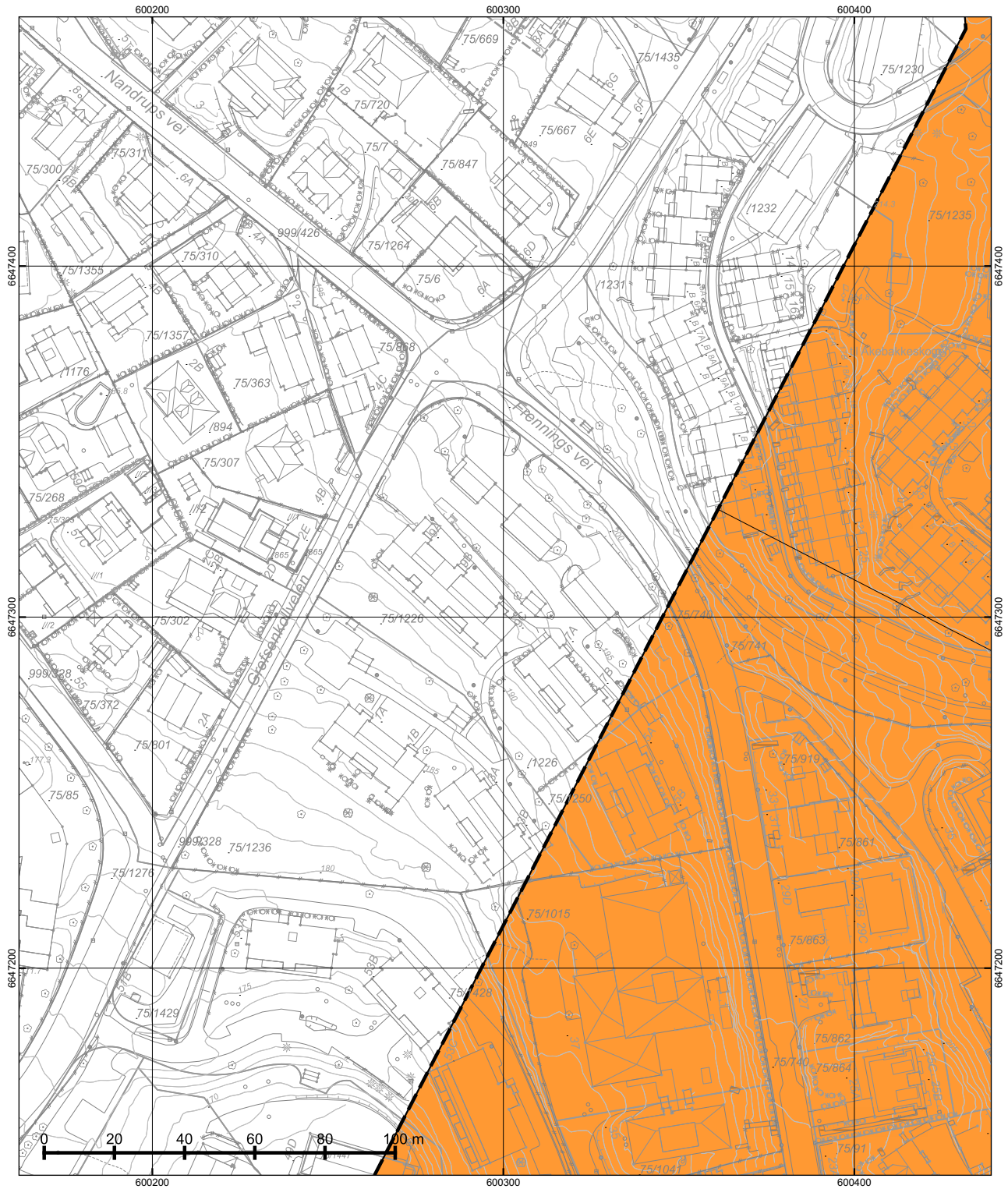
Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	<b>Vår ref.:</b> 876/9215	<b>Fødselsdato eier:</b> 14.04.1992
Grefsenkollveien 9 B	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.10.1990
0490 OSLO	<b>Eiere:</b> Benedicte Lynum, Ola Martin Larsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 334 952		


### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

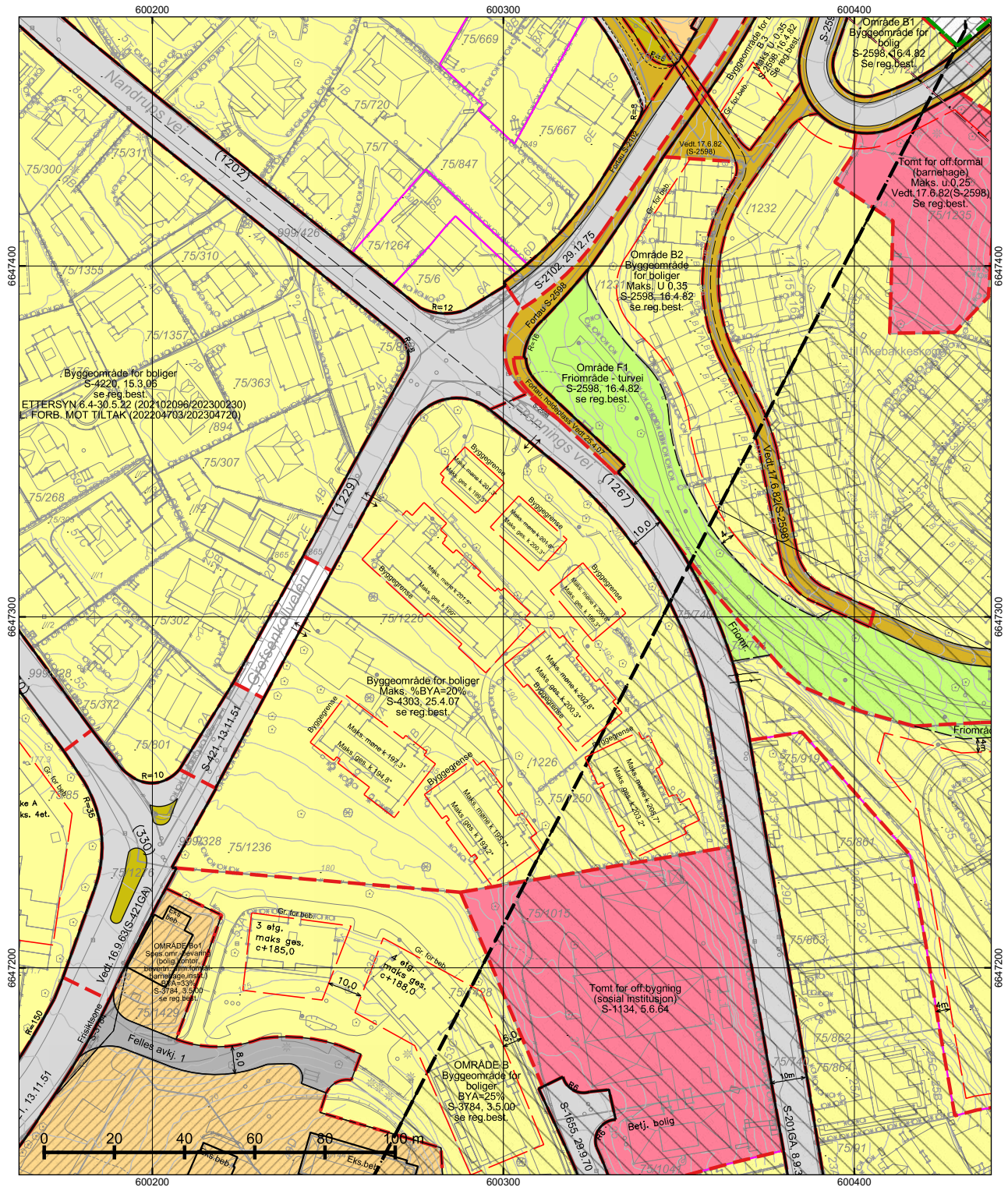
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 09.02.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152889/ 86526446</p> <p>Adresse: Grefsenkollveien 9</p> <p>Gnr/Bnr: 75/1226</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	















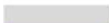






























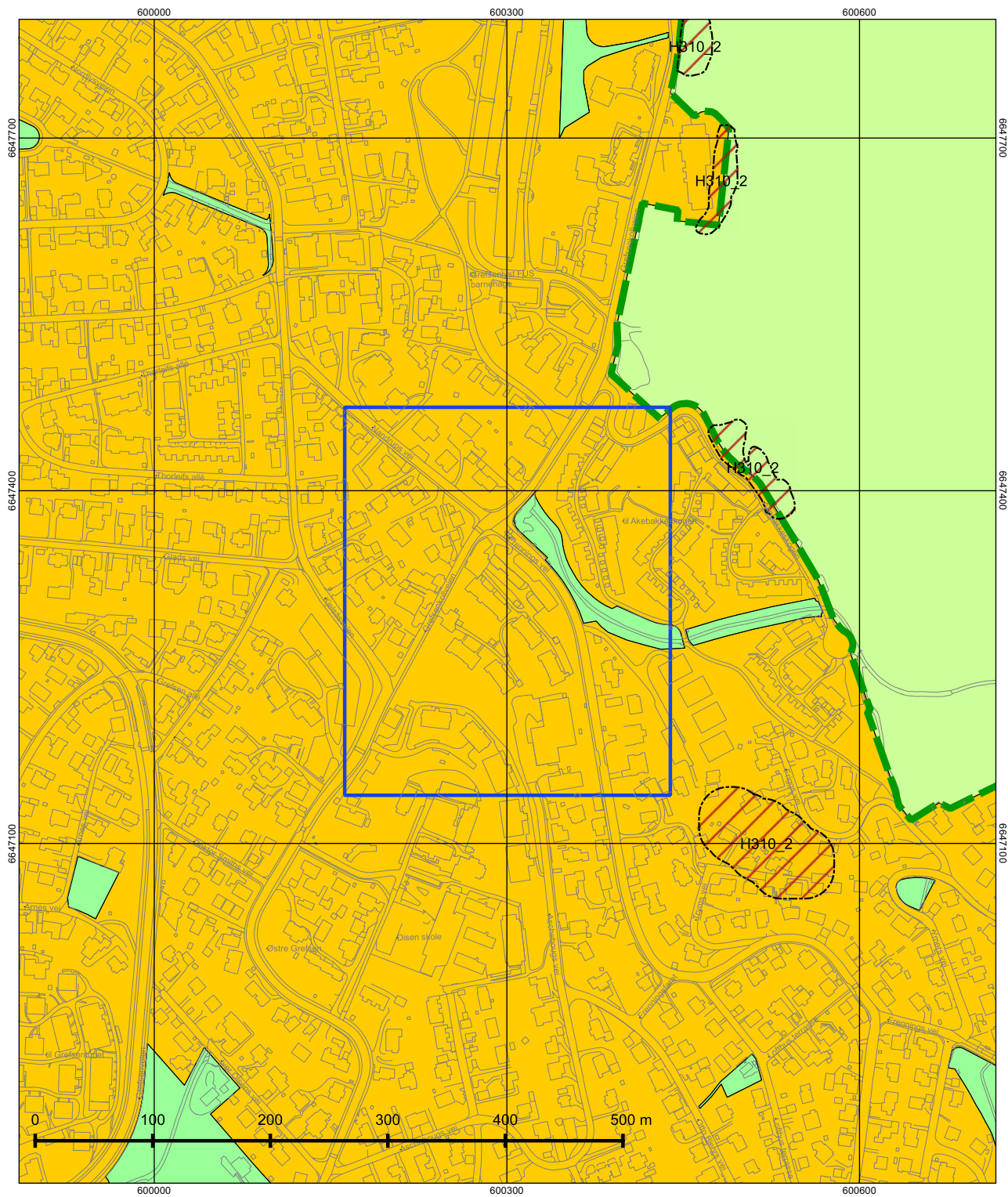
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 09.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekdistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152889/ 86526446</p> <p>Adresse: Grefsenkollveien 9</p> <p>Gnr/Bnr: 75/1226</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	148 - Bolig/offentlig		Frisiktlinje
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Markagrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



**Oslo**

Dato: 09.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152889/86526446

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Skatteetaten

Dato  
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS TANDBERG ØHRN  
SVENSENGA 63 H0101  
0882 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 988 334 952      Andelsnr 25

### Eiendommens adresse:

Grefsenkollveien 9B, 0490 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 635 300  
Som sekundærbolig:    kr 6 541 199

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>XXI</sup> OSLO 5 \* 11 50 60  
OS/KL

**KOPI**

Oslo, den 27.4.1984

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets 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

  
.....  
fung. Overingeniør  
Ole Sandnæs

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

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  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>III</sup> OSLO 5 \* 1150 60  
OS/KL

**KOPI**

Oslo, den 27.4.1984

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets 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.

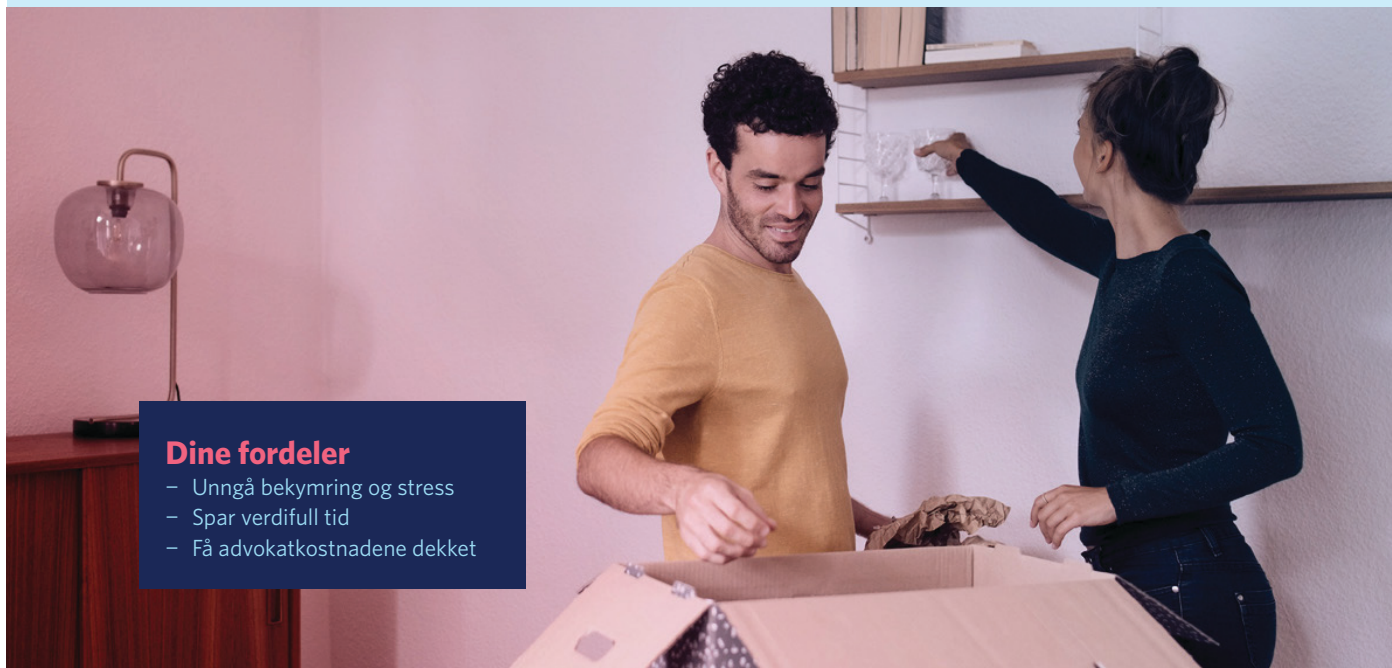
For bygningssjefen

  
.....  
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.

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

# 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 verdivurdering, 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](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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 MNEF | Partner

[christoffer.vindum@emera.no](mailto: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  
christoffer.vindum@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 BINDENDI 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING