

UTSIKT VED FOTEN AV GREFSENKOLLEN

Grefsenkollveien 9C

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til en nydelig utsiktsleilighet
i Grefsenkollveien 9C! Presentert av
Christoffer Vindum v/Emera



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 790 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

59/62 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

6504 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 831 317,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 883,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 40 227,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

22 520,-

BYGGEÅR

1983

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365



Herlig 3-roms hjørneleilighet med nydelig utsikt | Solrik, sydvestvendt balkong | Kvik-kjøkken fra 2021 | Rett ved marka

Velkommen til Grefsenkollveien 9c! En lys 3-roms hjørneleilighet med sydvendt balkong og umiddelbar nærhet til marka. Her har du byen for dine føtter!

Her bor du i et rolig og etablert område med en flott kombinasjon av bynær beliggenhet og natur. Beliggenheten er ideell for deg som verdsetter friluftsliv, med skogen rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til Storo og sentrum.

Høydepunkter:

- Følelse av å bo på toppen, stort sett boder over.
- Lekkert Kvik-kjøkken fra 2021
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Stort bad med gulvvarme
- To felles boder med plass til sykler, kjelker og ski
- Bod 5 kvm GUA
- Vinduer fra 2016 (et unntak fra 2012)
- Varmtvann inkludert
- Ingen forkjøpsrett!
- Utvendig sykkel- og hundevask
- Parkeringsmulighet*



Lys og gjennomgående hjørneleilighet med pen 1-stavs parkett og god standard!





Fra balkongen er det nydelig utsikt mot Oslofjorden og frodige grøntarealer





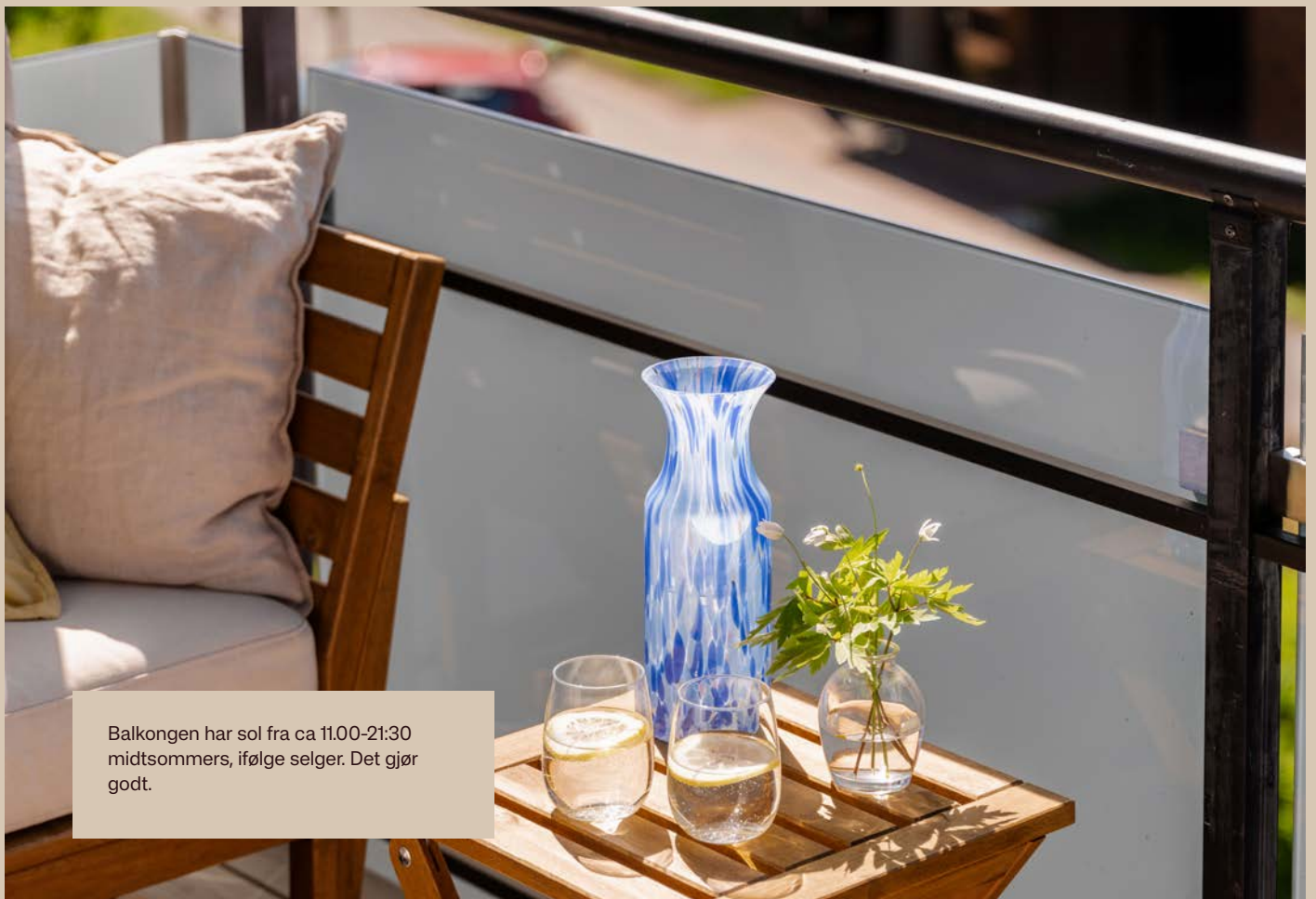


Tenk å kunne sitte her en rolig
sommersdag. Det er hvilepuls det.

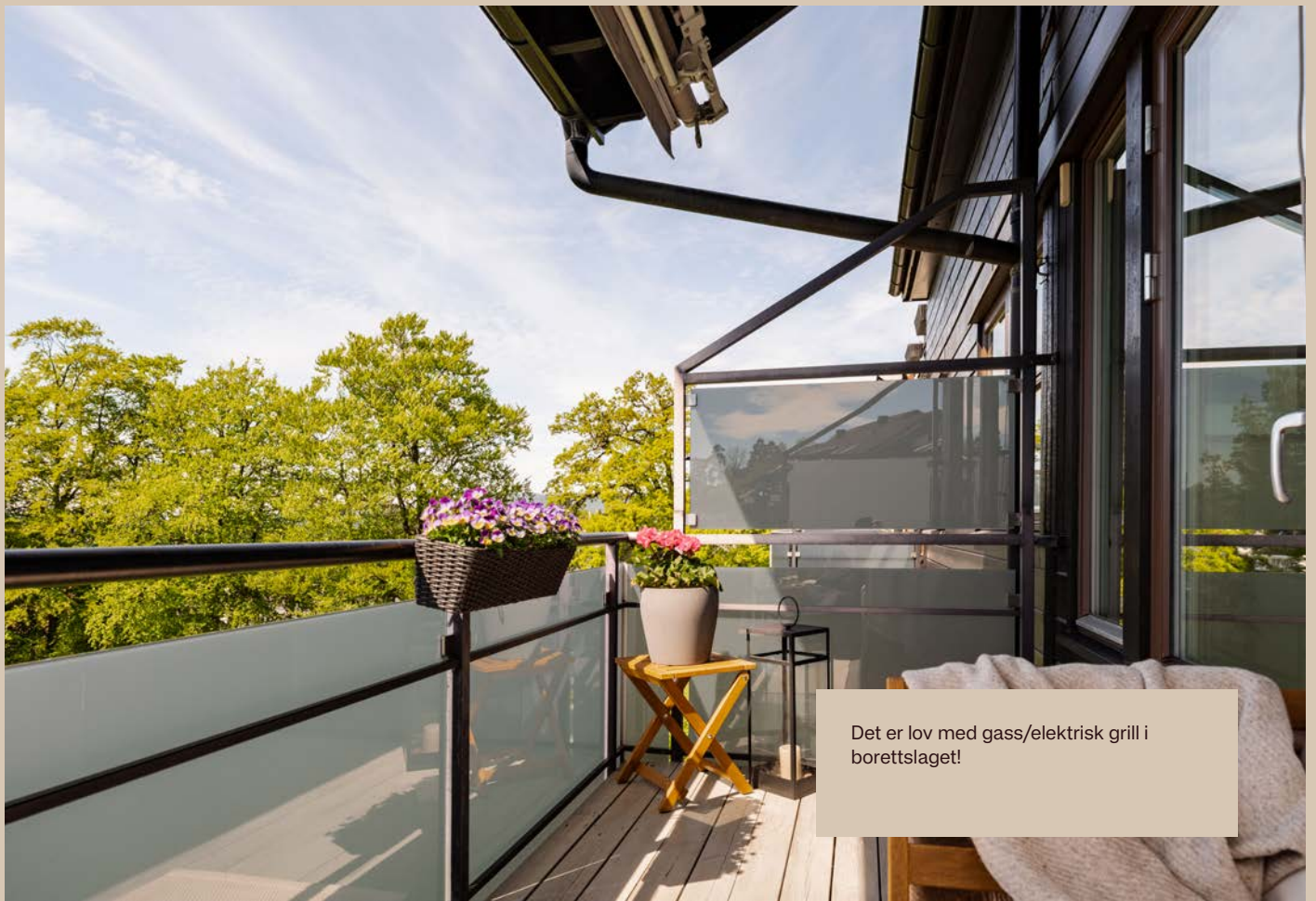




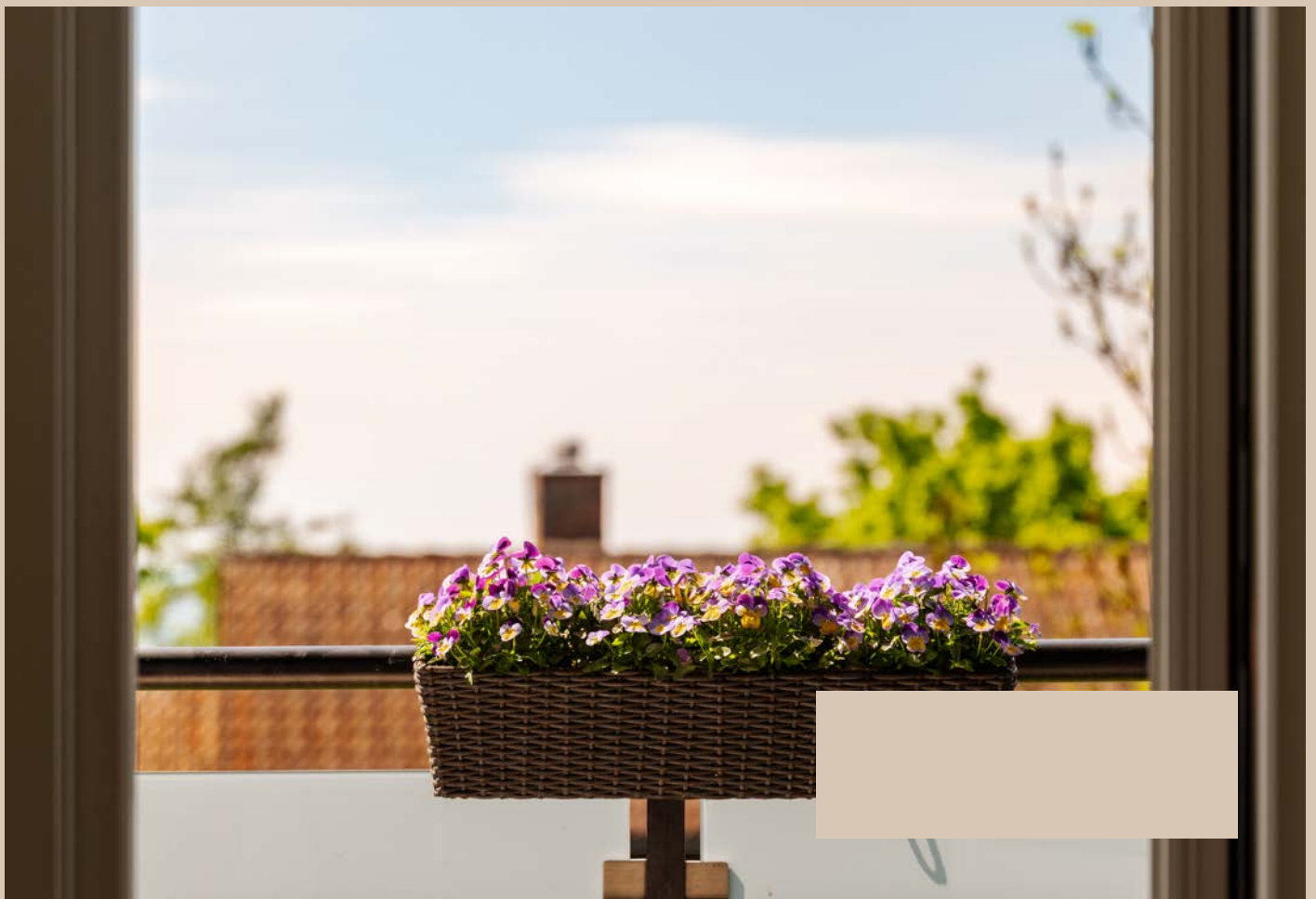
Utsikt mot Oslofjorden og innseilingen.



Balkongen har sol fra ca 11.00-21:30 midtsommers, ifølge selger. Det gjør godt.



Det er lov med gass/elektrisk grill i borettslaget!





Invitere til middag med venner eller familie her?



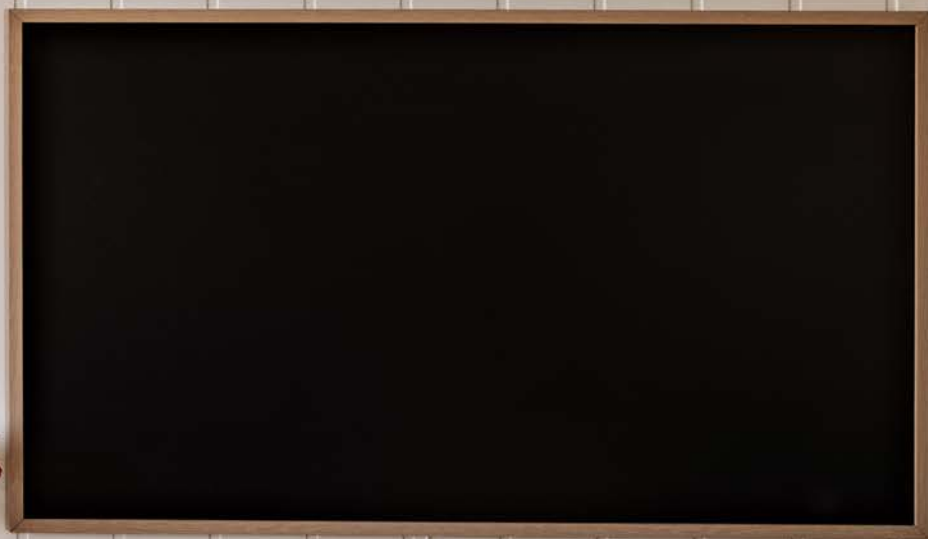
Dette er nemlig utsikten du kan spise middagene dine i fremtiden til.



Panelovnen i stuen ble skiftet ut i 2022.



Alle vinduer i leiligheten, samt balkongdør er fra 2016. Et unntak er vinduet på minste soverommet, det er





Lekker Kvik-kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet har plass til en hyggelig spisekrok ved vinduet.



Gode arbeidsflater og rikelig med skapplass i over- og underskap.



Frokosten her med din kjære?





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en herlig fransk balkong.



Panelovnen på hovedsoverommet ble byttet i 2023.



Soverommet er svalt med lysinnslipp fra øst.



En romslig garderobeløsning med skyvedører gir rikelig med oppbevaringsplass.



Det andre soverommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor



Utsikt også fra dette rommet.



Detalj fra soverommet.





Flislagt og romslig bad med elektriske varmekabler i gulvet.





Badet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant.



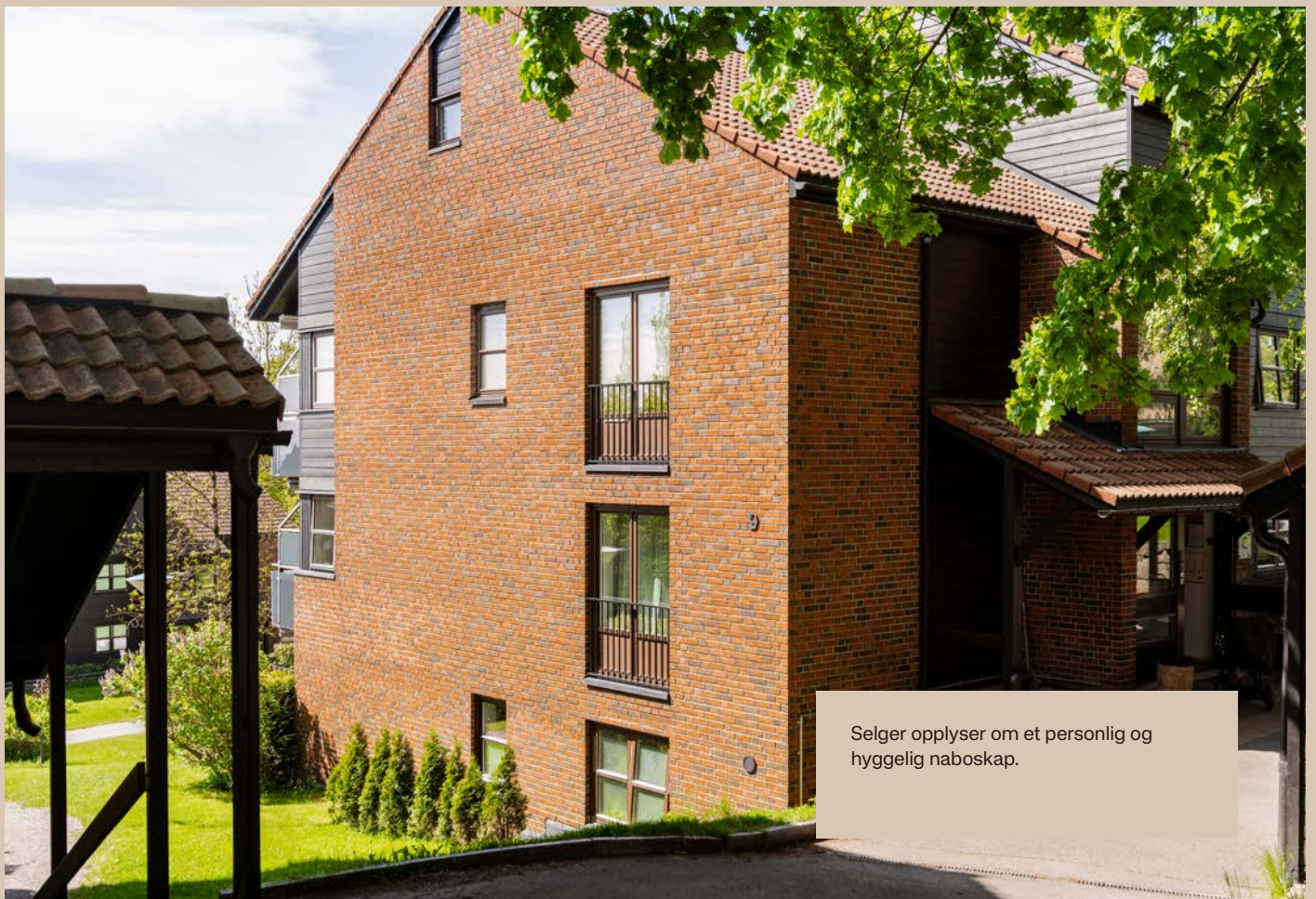
Eiendommen ligger i et veletablert og fredelig nabolag på Grefsen.



Velkommen skal du være på visning i et av områdets hyggeligste borettslag.



Området er barnevennlig med lekepass på fellesområdet.



Selger opplyser om et personlig og hyggelig naboskap.

Plantegning



GREFSENKOLLVEIEN 9C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 790 000

Omkostning kjøper

6 790 000 (Prisantydning)

40 227 (Andel av fellesgjeld)

6 830 227 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

6 831 317 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 831 317

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 883,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3 883,- per måned. Beløpet dekker varmtvann, bredbånd og tv, renter og avdrag på fellesgjeld, dugnadstillegg og øvrige driftskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: 3229 kr,
- Renter felles lån: 172 kr
- Dugnadstillegg: 200 kr

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.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 40 227 pr. 13.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån på kr 10 616 234,- per 13.05.2026. Lånene og vilkårene er som følger:

Bank: Handelsbanken

Låne nummer: 90417168833

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 9 123 921,-

Andel av saldo: kr 0,-

Restløpetid: ca. 19 år (77,6 terminer)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,2 %

Bank: Handelsbanken

Låne nummer: 90417214258

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 13.05.2026: kr 1 492 313,-

Andel av saldo: kr 40 228,-

Restløpetid: ca. 9 år (37,7 terminer)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,2 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja, på lån 90417168833. 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. Det er ikke IN-ordning på lån 90417214258.

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 22 520 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 571 591 (2026)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 286 363 (2026)

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

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

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

Ca. 5 minutters gange fra boligen har du også tilgang på trikken, med holdeplassen Doktor Smiths vei og linjene 11

og 12 (Majorstuen - Kjelsås). Her har du for øvrig også nattbussens linje 11N og 12N (Majorstuen - Kjelsås).

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

Området passer ypperlig for barnefamilier med flere barnehager i kort gangavstand fra leiligheten, samt flere i kort kjørevstand. Både Disen barneskole og Morellbakken ungdomsskole som eiendommen sogner til har du i gangavstand.

Dette er et nabolag med tilhørighet, trivsel og langvarig boligverdi. Her er det lett å trives enten du er en urban livsnyter, naturelsker eller småbarnsforelder.

Barnehage/Skole

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

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

Parkering

Boligen har ikke egen parkeringsplass, men borettslaget har fire parkeringsplasser som leies ut til beboere som ikke har faste plasser, for 600,- pr. mnd basert på ansiennitet. Dagens eier leier en slik plass.

Borettslaget har 2 plasser som er gjesteparkering. Ellers er det gateparkering i området.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker.

Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. oslo.kommune.no – beboerparkering

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 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 27.04.1984. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger og disse er ikke i samsvar med dagens løsning. Det er i senere tid satt inn et nytt vindu i gavlegg på leilighetens østside. Det foreligger ferdigattest for fasadeendringen datert 27.12.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 27.04.1984.

Innhold

Leiligheten ligger på ett plan og består av følgende rom:

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

Balkong på ca. 6 m² og en fransk balkong.
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3 m².

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, to soverom, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Entré:

Fra inngangsdøren, som er lyd- og brannklassifisert med kikkeshull, åpner entréen seg som fordelingspunkt for hele leiligheten. Herfra er det direkte adgang til begge soverom, badet og stuen. Entréen er flislagt og det er gulvvarme. Overflater er malt i 2023.

Stue:

Stuen er boligens romsligste oppholdsrom og har utgang til den sydvendte balkongen gjennom en verandadør med 3-lags isolerglass fra 2016. Det er lagt en pen énstavs eikeparkett her og rommet er malt i 2023. Rommet gir plass til en fullverdig sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det videre adgang til kjøkkenet og balkongen.

Balkong:

Balkongen vender mot syd og har utgang fra stuen. Det er plass til utemøbler for to til fire personer. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om utbedring.

Kjøkken:

Lekker Kvik-kjøkken fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her er også overflatene malt i 2021, og det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Frittstående kombiskap medfølger salget.

Soverom 1:

Hovedsoverom av god størrelse med skyvedørsgardeobe med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet har en dobbelfløyet dør mot en fransk balkong, som gir luft og dagslys inn i

rommet. Vegger malt i 2023. 3-stavs parkettgulv som ble behandlet med hvitpigmentert olje i 2023.

Soverom 2:

Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Vegger malt i 2020. Dette rommet har gulvvarme, noe som gjør det lunt og godt. Vindu er fra 2012. Garderobeskap på soverommet ble montert i 2023.

Bad/vaskerom:

Badet har flislagte gulv og vegger, malt tak og elektriske varmekabler i gulvet. Servantskap og speilskap er fra 2014. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

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

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/ødeleggelser/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, samt kombi Kjøl-og fryser medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- 1 stk Beige vegglampe i stue
- 2 stk Veggglamper på soverom
- Vegghengt tv-benk i stue
- Skoskap i gang
- Vegghengt hylle i stue.

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

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: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:

- Nytt kjøkken

2016:

- Vinduer og verandadør skiftet

2014:

- Ny innredning på bad/vaskerom

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.05.2026.

Bygning:

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

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2016. Vindu på det lille soverommet er fra 2012.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en sydvendt balkong på ca. 6 m² og en fransk balkong.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk, og kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Elektrisk anlegg: Det er et inntak og sikringskap.

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja, og det eksisterer samsvarserklæring.

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

- Nei. Eier hadde en frivillig el-kontroll i 2025 som inneholder noen avvik som ikke er rettet. Elkontroll iht NEK 405-2 brannforebyggende elkontroll bolig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vannledninger | Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er en felles stoppekran i kjeller. Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater | Det er påvist skader på overflater. Det er en eldre fuktskade i parketten på soverommet, men det er ikke registrert noe fukt ved befaringstidspunktet. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-Overflater bad - Det er påvist noe sprekker i noen fliser.

- Sluk, membran og tettesjikt bad | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

- Overflater og innredning kjøkken | Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt må monteres.

- Avtrekk kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.

Opplystingen 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 bygningssakkyndig 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 9C, 0490 OSLO

Gnr. 75, bnr. 1226, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 32 i Borettslaget
Grefsenkollveien 7/9 med orgnr. 988334952

Selger

Hans Henrik Gjeterud og Hanna Haugsbø Gulli

Borettslag

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Organisasjonsnummer: 988334952

Andelsnummer: 32

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

F

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad, i gang og på det minste soverommet.
- Panelovn hovedsov, stue og kjøkken

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7500 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 strømleverandør.

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:

5001/75/1226:

18.02.1983 - Dokumentnr: 5181 - Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

26.09.1983 - Dokumentnr: 27471 - Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

10.10.2005 - Dokumentnr: 67375 - Fellesobligasjon for borettsinnskudd
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 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir 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.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre 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.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 15.05.2026
- Nabolagsprofil
- EL-kontroll med oversikt over tiltak som er utbedret.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 54 641,82
 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 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visninger: kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 139 016,82 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

26.05.2026

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 salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

GREFSENKOLLVEIEN 9C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Haugsbø Gulli	Hans Henrik Gjeterud
Gateadresse	
Grefsenkollveien 9C	
Poststed	Postnr
OSLO	0490
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
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/avtalenr.	

Document reference: 02260165

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: HHG, HHG

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved forrige eiere utførte Andersen og Aksnes rørleggerbedrift arbeid ifbm nytt kjøkken og Rørleggersentralen Skiftet vannlås på kjøkkenvasken fordi overløpsventil ikke var montert. Henviser til boligmappe

Arbeid utført av

Rørleggersentralen / Andersen og Aksnes rørleggerbedrift

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved vindu på gjesterom har det vært et tilfelle at det har kommet inn noe vann i overkant av vindu, da det regnet og blåste fra øst. Dette er meldt fra om til styret i borettslaget, som har sagt at de skal utbedre dette. I tillegg ble det opplyst fra forrige eier at det var en mindre lekkasje i taket i loftsboden, dette ble utbedret i regi av styret når vi flyttet inn i 2023.

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

Beskrivelse

Våren 2025 var det noen tilfeller av at en due satte seg på vestlig ende av markisen. Vi plasserte en gjenstand der, for å tette rommet, slik at duen ikke kunne sette seg der. Gjenstanden er nå fjernet og det har ikke vært noe problem i 2026.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Storo Elektro byttet termostat på bad, dimmer i gang og gjesterom i 2026 og et nytt stikk i stue. Oslo Elektriske gjennomførte frivillig el-kontroll her høsten 2024, viser til egen rapport for avvik som er utbedret/ikke utbedret der. Noen av avvikene fra el-kontroll rettes som egeninnsats, som festing av kabel og montering blindlokk. Ingeniør Ivar Pettersen AS leverte arbeid ifbm nytt kjøkken i 2021.

Arbeid utført av

Oslo Elektriske / Storo Elektro / Ingeniør Ivar Pettersen AS/ Egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oslo elektriske utførte NEK 405-2, elkontroll bolig høsten 2024. Viser til egen rapport som viser avvik som er utbedret/ikke utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har blitt utarbeidet en energikartlegging i borettslaget, men det er ingen konkrete tiltak/planer om å gjennomføre det som er kartlagt i energikartleggingen.

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

Beskrivelse

Det ble i et tilfelle 2025 observert mus på loftsbodareal i vår oppgang. Har ikke merket noe til det i egen bod.

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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
Hanna Haugsbø Gulli	7a57498811d9897b08004 63f61f66abb0e16ec49	24.05.2026 19:22:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Henrik Gjeterud	e30448d0b53c92e38ac5 ab221c6f2a2120a24f64	20.05.2026 14:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260165


- 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 C, 0490 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 1226

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1030

Referansenummer: AX9980

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 svikt 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 grunn
- 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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*.

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 belegg. Betong etasjeskillere.

Tak:

Trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2016. Vindu på det lille soverommet er fra 2012.

Verandadør med 3-lags isolerglass produsert i 2016. Dobbelfløyet 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](#)

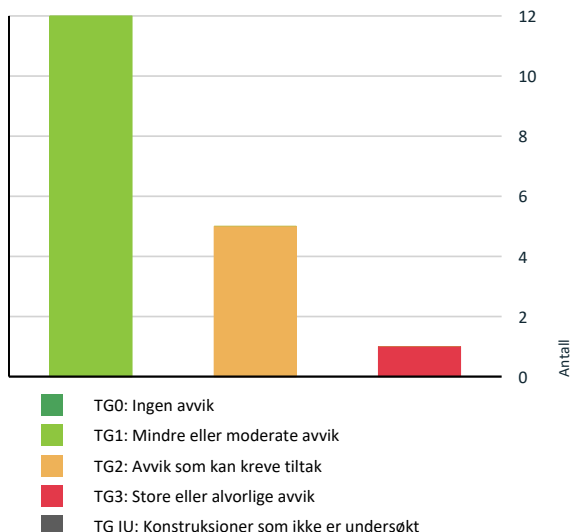
Boligbygg med flere boenheter

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



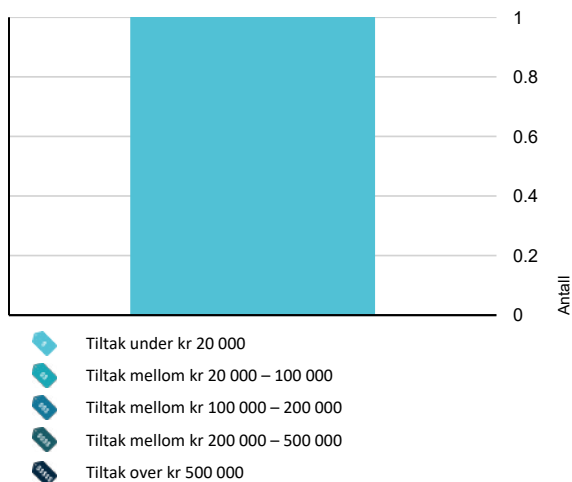
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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](#)



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

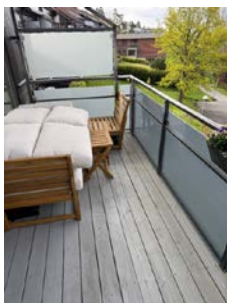
Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

ca 6 m2 sydvendt balkong



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

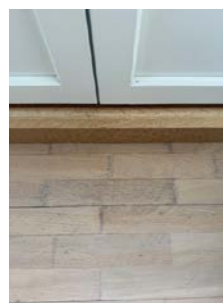
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er en eldre fuktskade i parketten på soverommet, men det er ikke registrert noe fukt ved befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 3mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 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.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



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

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Dert er en felles stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! 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 bygningssakkyndig 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 i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 Eier hadde en elkontroll i 2025 hadde en frivillig el-kontroll som inneholder noen avvik som ikke er rettet. Elkontroll iht NEK 405-2 brannforebyggende elkontroll bolig.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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 (forsikringsfor 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>).



Tilstandsrapport



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 byggeteknisk 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

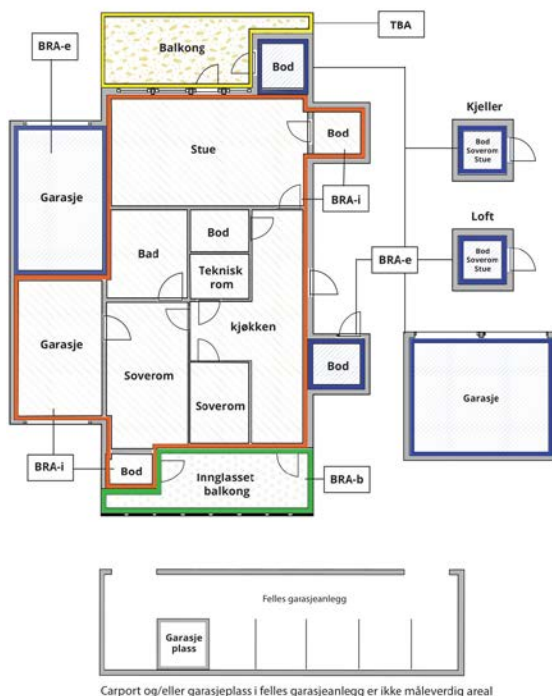
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59	3		62	6	2	64
SUM	59	3			6	2	64
SUM BRA	62						

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
13.5.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Grefsenkollveien 9 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET GREFSENKOLLVEIEN 7/9	988334952			Gulli Hanna Haugsbø, Gjeterud Hans Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	
4	26.05.2026	

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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 slitasje: 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.

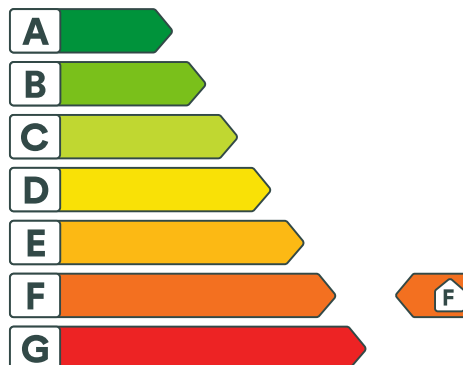
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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



Adresse Grefsenkollveien 9C, 0490 OSLO	
Dato for energimerking 24.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301337
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80922078
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 1226
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1983	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
277,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 353 kWh



Grefsenkollveien 9C, 0490 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grefsenkollveien 9C, 0490 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

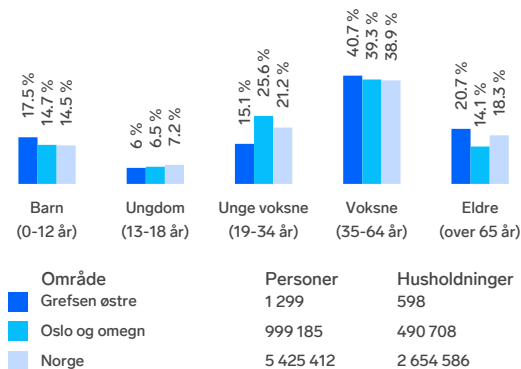
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 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



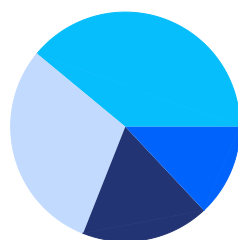
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

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

Boligmasse







- 13% enebolig
- 39% rekkehus
- 30% blokk
- 18% annet

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

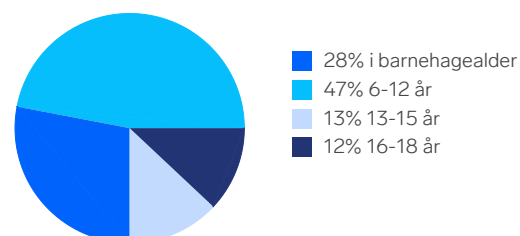
Sitat fra en lokalkjent



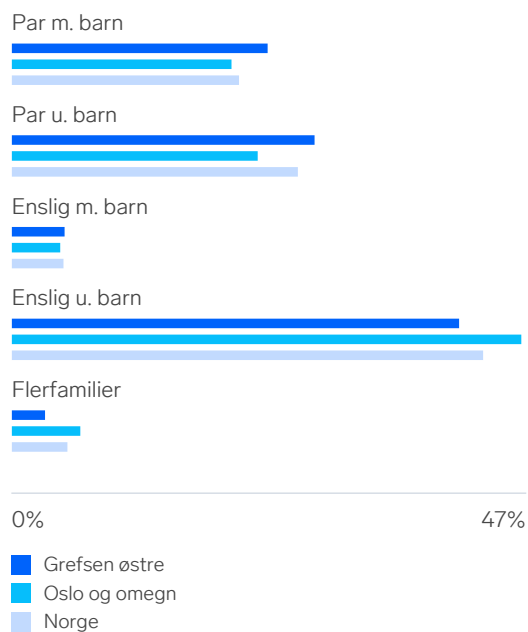
Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 17 min 
-  Boots apotek Årvoll 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

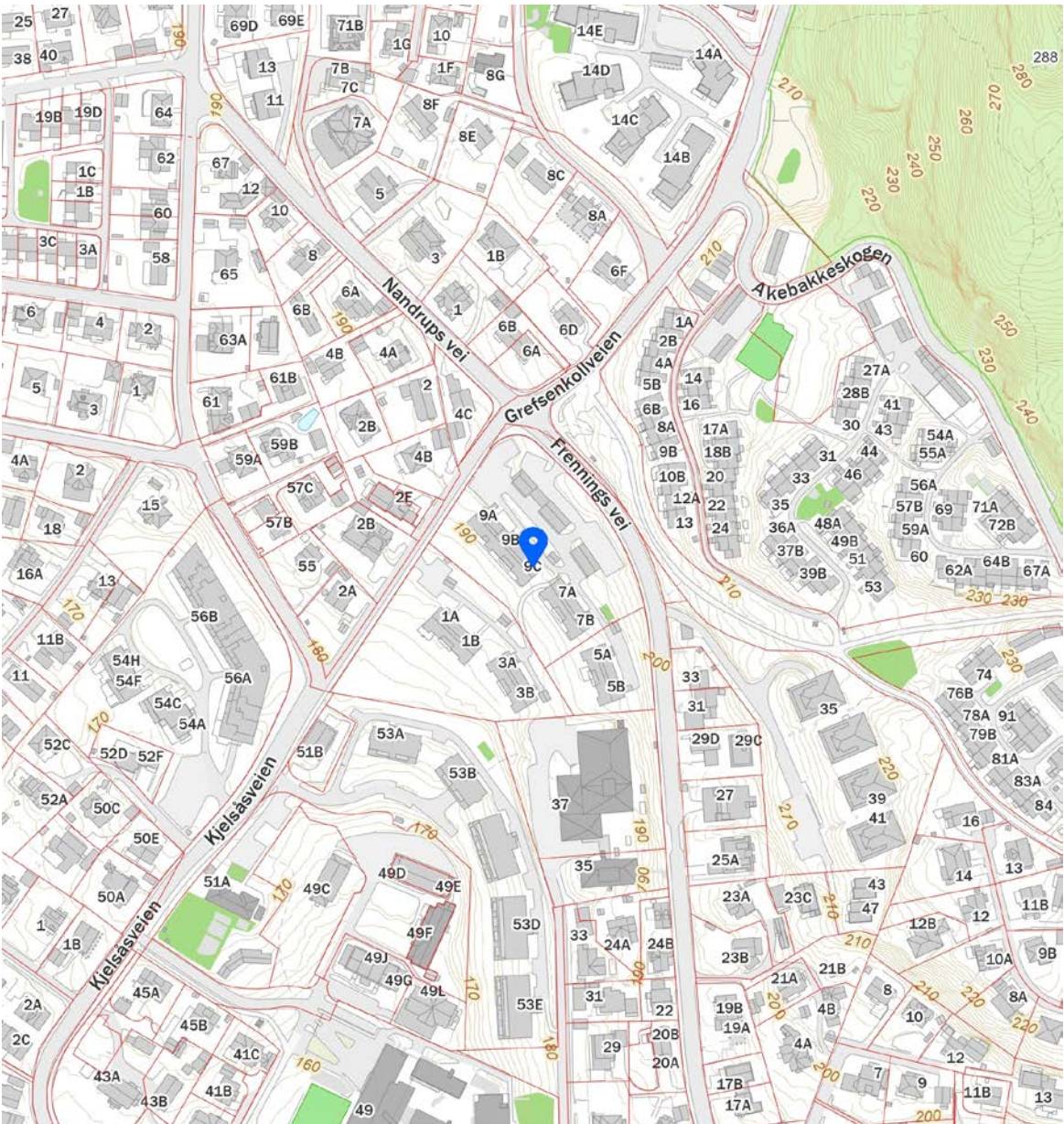
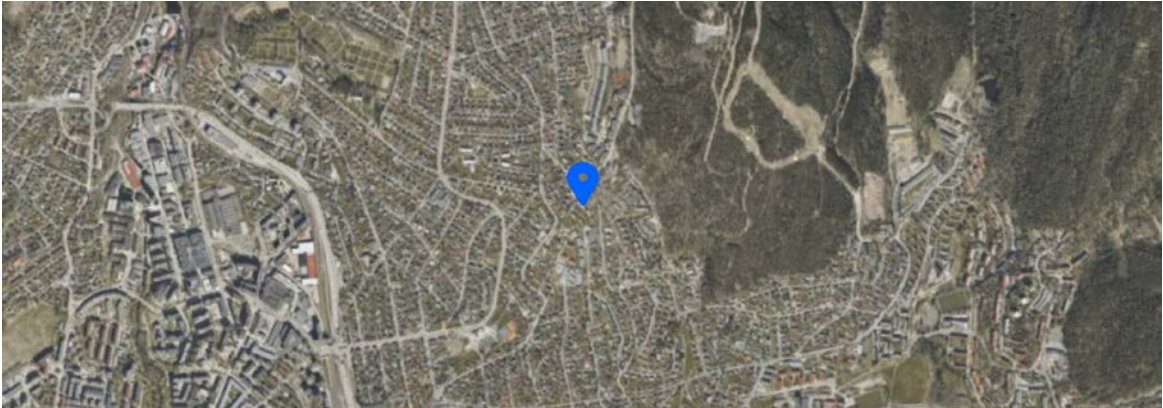


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 naboeier 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 unødige 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 unødige 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 pålessing. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er oppmerket parkeringsplass, vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Bilene skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dette fordi det er smalt og alle må bidra til å gi plass til alle.

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

Ved evakuering av leilighet ved brann er samlingsplass ved søppelboden.

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

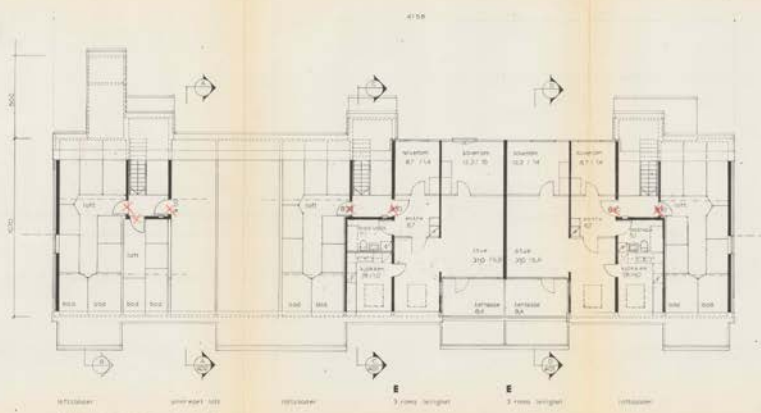
Erklæring om ansvarlig hundehold

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold 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



PLAN 3 ETASJE OG LOFT



SNITT A-A



PLAN 2 ETASJE



SNITT B-B

OSLO SANITETSFORENING		1	A 21
PERSONALBOLIGER, ALJELDSVEIEN 81		603	
PLANER 1 OG 3 ETASJE - LOFT		1:100	
BYGGEREN ER LARS PETTER VILKOR, ARKITEKTEN ER HENNING ØSTBY		1920	
BYGGEREN ER LARS PETTER VILKOR, ARKITEKTEN ER HENNING ØSTBY		1920	



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. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

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

5.3 Husordensregler oppdateres angående takvindu / loftsvindu.

5.4 Regnskap parkeringslaget

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skillevegger terrasse sokkeleiligheter.

Forslagstiller: Katharina Nogva, 9B.

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

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

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

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

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum opptjent egenkapital		11 483 477	10 330 972
Sum egenkapital	11	11 486 977	10 334 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 131 436	11 449 316
Borettsinnskudd		21 356 600	21 356 600
IN nedbetalt fellesgjeld	12	35 624 705	36 430 709
Sum langsiktig gjeld		68 112 741	69 236 625
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 468	0
Leverandørgjeld		270 535	74 520
Skyldig off. myndigheter		39 311	10 408
Påløpne renter		142 947	149 059
Annen kortsiktig gjeld		5 622	10 755
Sum kortsiktig gjeld		462 883	244 742
Sum gjeld		68 575 624	69 481 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 062 601	79 815 839
Pantstillelser	13	68 112 741	69 236 625

Sted: _____

Dato: _____

Dag Ole Johnsen
Styreleder

Hans Henrik Gjeterud
Styremedlem

Inger Norddal Veiglum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990: Salg av fellesareal

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra 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
Sum	108 238	138 560

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	57 613	0
6602 Vedlikehold VVS	16 047	16 799
6603 Vedlikehold elektro	8 125	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 206	0
6617 Vedlikehold 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
Sum	248 998	107 390

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730: Energikartlegging

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417168833	1	1 266 949	1 266 949
	2	1 172 224	2 344 448
	4	1 141 044	4 564 176
	1	394 688	394 688
	1	374 061	374 061
	1	321 971	321 971
	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
Boligselskapets pantesikrede gjeld	68 112 741
Bokført verdi av pantsatt eiendom	78 861 866

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Styreleder	Dag Ole Johnsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Hans Henrik Gjeterud (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Inger Norddal Veiglum (sign.)	17.03.2025



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 modifierer 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

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

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

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

09.04.2025
09.04.2025



NEK 405-2, elkontroll bolig

Grefsenkollveien 9c

Hans Henrik Gjeterud

Gjeterud, Hans Henrik

Oppdragsinformasjon

Dato	14.10.2024		
Elektriker	Ketil Skårsmoen	ks@oslo-elektriske.no	92431486
Kunde	Gjeterud, Hans Henrik		
Kundens referanse	Hans Henrik Gjeterud		
Kontrollsted	Grefsenkollveien 9c		

OSLO
ELEKTRISKE

OSLO ELEKTRISKE AS

Ole Deviks vei 44
0668 OSLO

Telefon: 22631404

Epost: firmapost@oslo-elektriske.no
www.oslo-elektriske.no

Innledning

OSLO ELEKTRISKE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Hans Henrik Gjeterud, i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Grefsenkollveien 9c:	0	11	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon	TG 1
Alvorlig avvik Utbedres i henhold til nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn TG3.	TG 2
Kritisk avvik Utbedres straks. Avvik som medfører fare for liv og helse eller fare for brann. Spenning tas av anlegget.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Det er ved kontroll avdekket noen få avvik.
Det anbefales at avvikene rettes innenfor en 3-6 måneder.

59.001 Bad

TG
2

Beskrivelse

Kabel mangler strekkavlastning. Jf. FEL §36.

Gjelder innføring i taklampe



Avvik utbedret

Dato/sign

59.002 Bad

TG
2

Beskrivelse

Kabel er dårlig festet. Jf. FEL §28.

Gjelder kabel til taklampe



Avvik utbedret

Kabel er festet

Dato/sign

25.05.2026 / HHG

59.003 Bad

TG
2

Beskrivelse

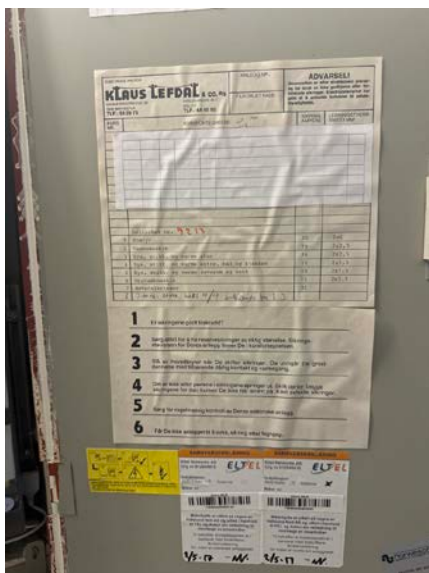
Jordfeilvern mangler. Jf. FEL §36.

Gjelder vaskemaskin bad



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
Utbedres 29.05.26 av Ingeniør Ivar Pettersen AS	Dato/sign

59.012 Bad

TG
 2

Beskrivelse
Dokumentasjon mangler. Jf. FEL §36.
Gjelder bad som ble oppusset for ca. 10 år siden iht. opplysninger fra eier.

Avvik utbedret
Dato/sign

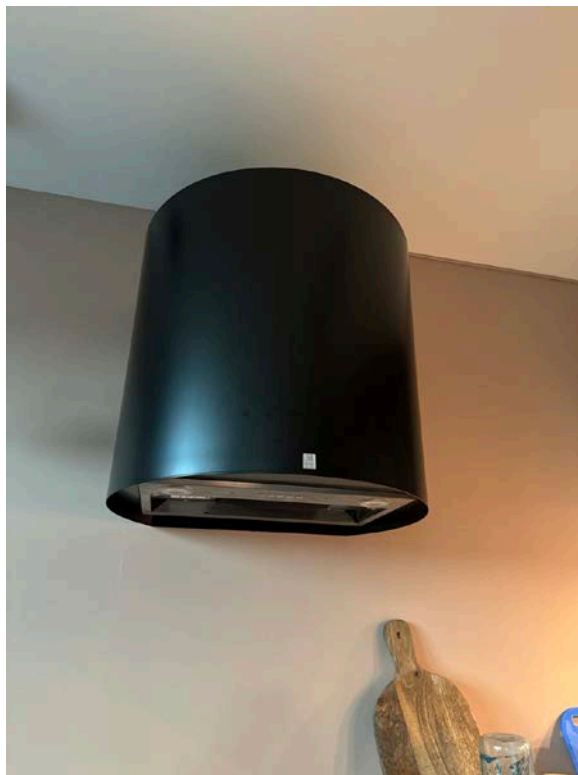
59.005 Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Utstyr mangler jording. Jf. FEL §21.

Gjelder ventilator



Avvik utbedret

Utbedres 29.05.2026 av Ingeniør Pettersen AS

Dato/sign

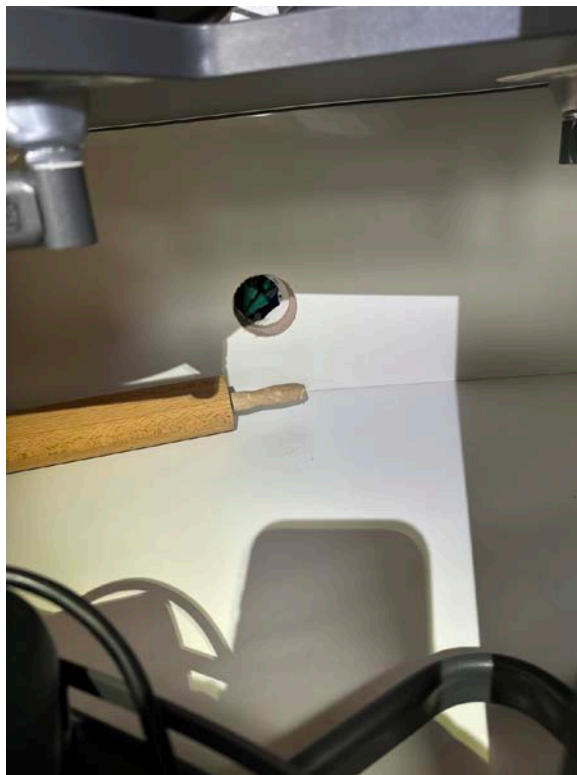
59.006 Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Lokk mangler. Jf. FEL §36.

Gjelder veggboks i hjørneskap



Avvik utbedret

Montert lokk

Dato/sign

25.05..2026 / HHG

59.007 Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Kabel er dårlig festet. Jf. FEL §28.

Gjelder kabel fra stikkontakt til oppvaskmaskin



Avvik utbedret

Kabel er festet

Dato/sign

29.05.2026

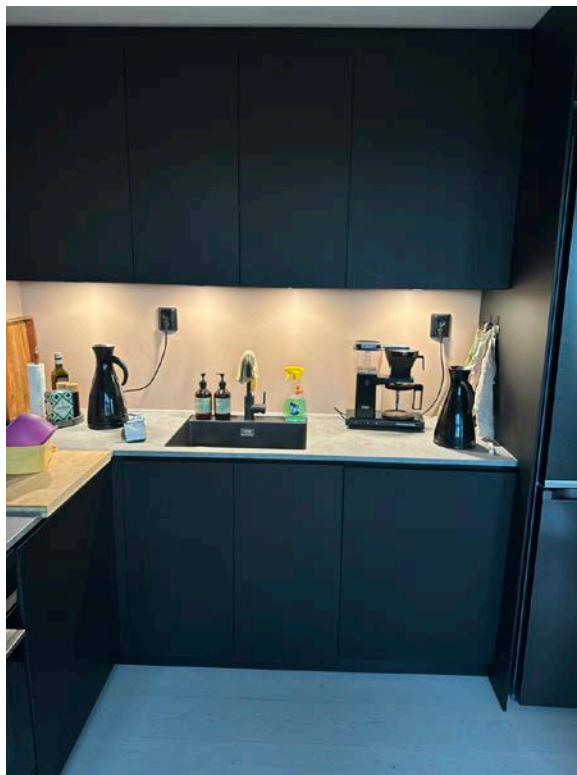
59.008 Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Stikkontakt mangler jording. Jf. FEL §21.

Gjelder stikkontakter o/benk



Avvik utbedret

Utbedres av Ingeniør Ivar Pettersen AS 29.05.2026

Dato/sign

59.009 Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Krav til komfyrvakt kom i 2010 og skal være installert i alle boliger som er installert etter normen NEK400:2010 eller senere (Din Samsvarserklæring angir hvilken norm ditt anlegg er bygget etter). Tørrkoking og antenning av olje/fett på komfyrer og platetopper er den vanligste årsaken til boligbrann i Norge. Komfyrbrann skyldes uforsiktighet, uoppmerksomhet og glemsomhet ved matlaging. Jf. FEL §16.



Avvik utbedret

Dato/sign

59.010 Soverom/kontor

TG
2

Beskrivelse

Lokk er dårlig festet. Jf. FEL §28.

Gjelder veggboks v/tak



Avvik utbedret

Lokk til veggboks er festet

Dato/sign

26.06.2026/HHG

59.004 Stue

TG
2

Beskrivelse

Belysning mangler jording. Jf. FEL §21.

Gjelder lampe i tak(ingen merking om dobbelt isolert)



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap

1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern

Jordfeilvern mangler

2. Installasjon forøvrig

2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Kabel ikke forskriftsmessig

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap

1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern

Jordfeilvern mangler

2. Installasjon forøvrig

2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Kabel ikke forskriftsmessig

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap

1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern

Jordfeilvern mangler

2. Installasjon forøvrig

2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Kabel ikke forskriftsmessig

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap

1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern

Jordfeilvern mangler

2. Installasjon forøvrig

2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr

Kabel ikke forskriftsmessig

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.: 876/9213	Fødselsdato eier: 21.01.1995
Grefsenkollveien 9 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 25.02.1995
0490 OSLO	Eiere: Hanna Haugsbø Gulli, Hans Henrik Gjeterud	
Organisasjonsnr: 988 334 952	Andelsnr: 32	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 883

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	282
	Avdrag IN-lån	-3 104
	Avdrag IN-lån	3 104
	Renter IN-lån	5 266
	Felleskostnader	3 229
	Renter felleslån	172
	Renter IN-lån	-5 266
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 førstkommande 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):	40 227	Gjeld siste årsoppg.:	41 050
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 13.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77.6

Saldo per 13.05.2026: 9 123 921

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 605 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 217 554

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 13.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37.69362

Saldo per 13.05.2026: 1 492 313

Andel av saldo: 40 228

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: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.: 876/9213	Fødselsdato eier: 21.01.1995
Grefsenkollveien 9 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 25.02.1995
0490 OSLO	Eiere: Hanna Haugsbø Gullii, Hans Henrik Gjeterud	
Organisasjonsnr: 988 334 952		

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	22 520	Gjeld:	41 050	Andre inntekter:	1 424
		Utgifter:	2 392		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	589 900
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

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

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	Vår ref.: 876/9213	Fødselsdato eier: 21.01.1995
Grefsenkollveien 9 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 25.02.1995
0490 OSLO	Eiere: Hanna Haugsbø Gulli, Hans Henrik Gjeterud	
Organisasjonsnr: 988 334 952		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 31 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 bygnings sjefen

.....
fung. Overingeniør

Ole Sandnæs



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19⁰⁰ 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.

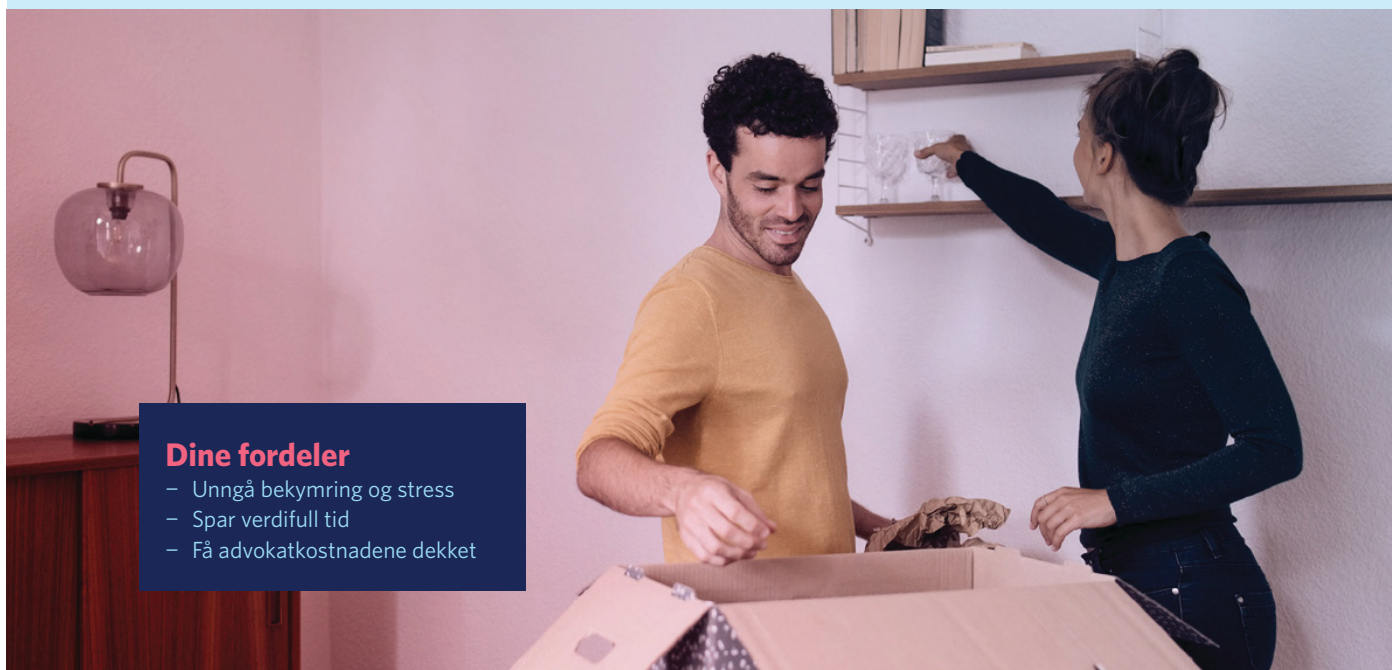
For bygningssjefen


.....
fung. Overingeniør
Ole Sandnes

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



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 eigeendom (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 TEPPE** 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](https://www.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
+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





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING