EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260502
Addresse	Grefsenveien 28		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Susan Fadum Thingsaker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93056129

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nytt speilskap og servantskap i 2025 av Kf Byggservice Fredlund.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget utførte stor rehabilitering av blokkens fellesarealer i 2018/2019, inkludert utskiftning av vinduer og dører i alle leiligheter, renovering av fasade, rekkverk som tilfredsstiller dagens krav og mye mer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget, Thorendal AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikkontakter, nytt opplegg for lampe og lys på kjøkken, koble på varmekabler i gangen. Utført av ELEKTIRKER GRUPPEN AS i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

I regi av Elvia, utført av Omexom Elsikkerhet AS, i August 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rom som i dag benyttes som soverom er på opprinnelige byggetegninger godkjent som kjøkken. Styret har nylig avklart bruksendringen med Plan- og bygningsetaten (PBE). PBE har bekreftet at endringen oppfyller tekniske krav og er ikke søknadspliktig.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Ble utført radonmålinger i regi av borettslaget i 2022. Fine verdier, ingen tiltak nødvendig.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Heis er oppgradert uten nytt lån, finansiert med oppsparte midler, noe som har redusert buffer. Dette kan på sikt gi behov for økte fellesutgifter, men innbetaling av fellesgjeld fra andel 43 vil bidra til å styrke midlene.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

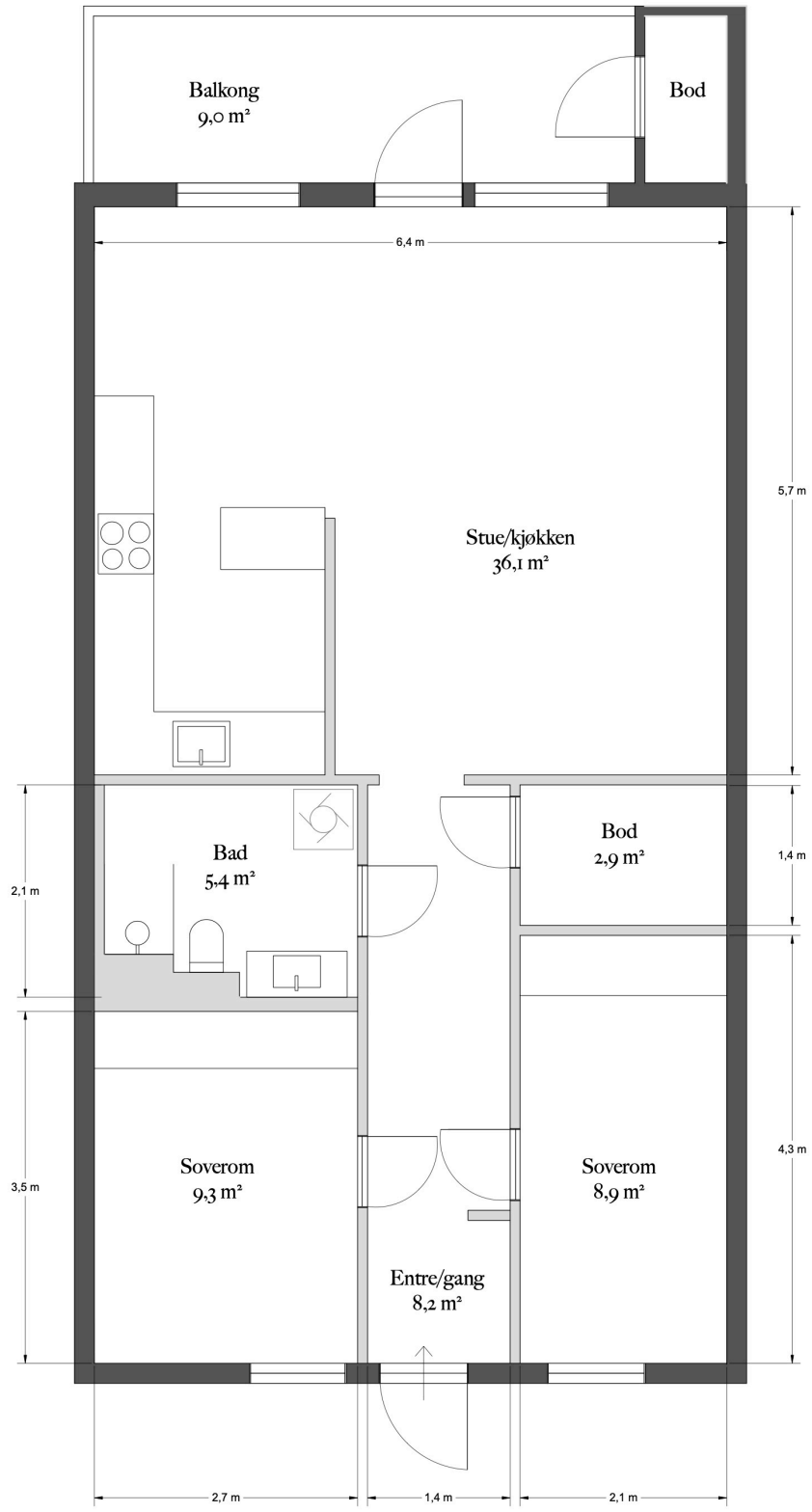
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	28.09.2026
Signert av	*Susan Fadum Thingsaker*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Grefsenveien 58	4.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	P - ROM

Norsk takst

Tilstandsrapport

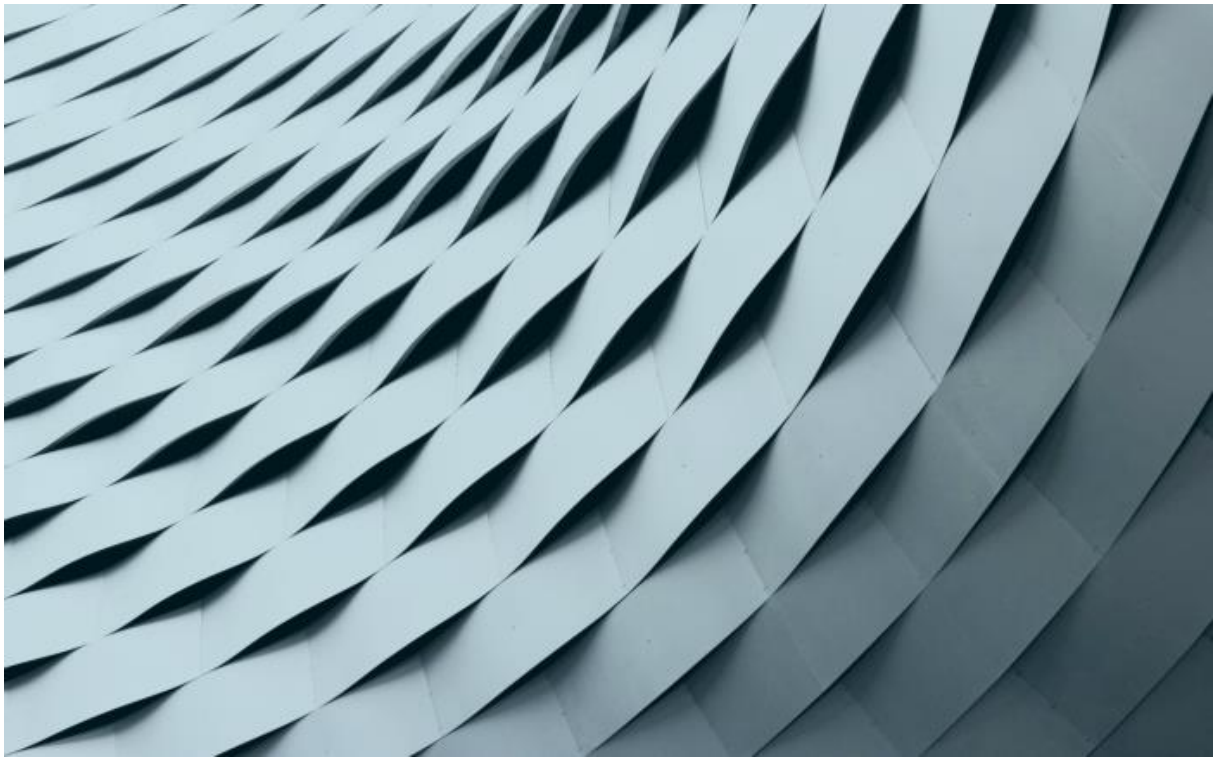
Grefsenveien 28, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 3

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2303 **Eiendomsverdi ref nr:** IY5475

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, bygg fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. Pulttak som yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Fasaderehabilitering inkludert dører og vinduer i 2018
Nye varmtvannsberedere i 2022
Ny heis i 2025

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av 1-stavs parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Stue 10mm, soverom 5-10mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad opplyst å være fra 2014.
Dokumentasjon for våtrom: Nei.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Hulrom under enkelte fliser.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt.
Det legges til grunn at det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne i dusj med vannlås.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, speilskap med lys dusjvegger/hjørne, hånkletørker og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Epoq montert i 2025, utførelse med glatte og spile-fronter, benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, micro, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på soverom. Det finnes også luke med stoppekraner. Oppgradert 2012 ifølge styret.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredsstillende, men det er noe svakt trykk på varmtvann på kjøkkenet. Slike rørdeler er ikke alltid lette å besiktige, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon samt testing av kraner. For ytterligere vurdering kreves spesialutstyr og ekstra kompetanse. Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler i rom uten sluk og vanntett gulv, i henhold til dagens krav.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk, varierende avtrekk). Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999: Diverse arbeider i 2025 med nytt kjøkken, stikkontakter og tilkobling av varmekabler i entré. Lader for elbil i garasje lagt opp 2021. Bytte av to termostater 2022. Dokumentasjon på det nevnte foreligger.
Sikringsskapet er plassert i bod.
Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Gulvvarme i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

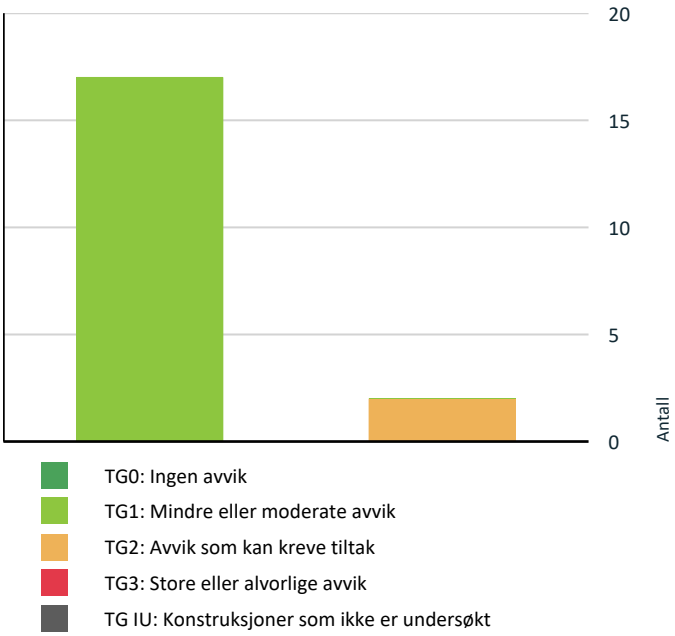
Kjøkken er flyttet til stuen, soverom i tidligere kjøkken.

Selger opplyser:
Rom som i dag benyttes som soverom er på opprinnelige byggetegninger godkjent som kjøkken. Styret har nylig avklart bruksendringen med Plan- og bygningsetaten (PBE). PBE har bekreftet at endringen oppfyller tekniske krav og er ikke søknadspliktig.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Leilighet 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre elementer er kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er oppusset dette året. Omfatter blant annet innredning til bad, nytt kjøkken, nye overflater, dører og diverse elektrisk. Samtlige arbeider er utført av håndverkere med kvittering.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags glass fra 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2018.
Hovedytterdør har lydklassifisering.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med adkomst fra stue.
Balkongen har lys, stikkontakt samt elektrisk markise. Betongdekke.
Bod på ca. 1,5 m² med adkomst fra balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet består av 1-stavs parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Stue 10mm, soverom 5-10mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad opplyst å være fra 2014.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom: Nei.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført.

• Krav til dokumentasjon etter NS3600 (utgave 2025): Alternativ 1: Ferdigattest v/ uavhengig kontroll (etter år2013) Alternativ 2: Dokumentasjon etter BVN Alternativ 3: Dokumentasjon på bestått vanntest (tetthetsprøve). Alternativ 4: Dokumentasjon på type vanntett sjikt samt bildedokumentasjon av samtlige overganger (sluk, vegger, terskel, skjøter med videre).

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1. Hulrom under enkelte fliser.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt. Det legges til grunn at det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne i dusj med vannlås.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

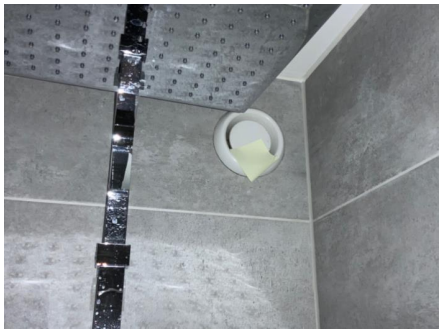
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, speilskap med lys dusjvegger/hjørne, hånkletørker og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot baderom.

KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Epoq montert i 2025, utførelse med glatte og spile-fronter, benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, micro, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet. Oppfyller ikke dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

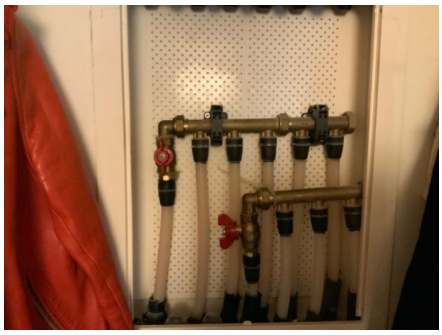
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på soverom. Det finnes også luke med stoppekraner. Oppgradert 2012 ifølge styret.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredsstillende, men det er noe svakt trykk på varmtvann på kjøkkenet. Slike rørdeler er ikke alltid lette å besiktige, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon samt testing av kraner. For ytterligere vurdering kreves spesialutstyr og ekstra kompetanse. Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler i rom uten sluk og vanntett gulv, i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk, varierende avtrekk). Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999: Diverse arbeider i 2025 med nytt kjøkken, stikkontakter og tilkobling av varmekabler i entré. Lader for elbil i garasje lagt opp 2021. Bytte av to termostater 2022. Dokumentasjon på det nevnte foreligger.
Sikringsskapet er plassert i bod.

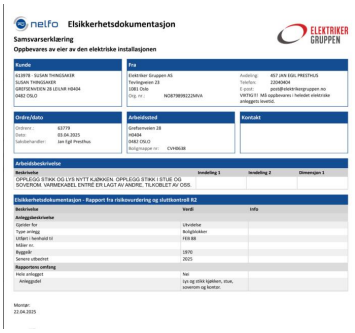
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales generelt at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport


nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon
Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen
ELEKTRIKER GRUPPEN
Kunde
Fra
Ordre/dato
Arbeidssted
Kontakt
Arbeidsbeskrivelse
OPPLEGG STIKK OG LYS NYTT KJØKKEN. OPPLEGG STIKK I STUE OG SOVEROM. VARMEKABEL ENTRE ER LAGT AV ANDRE. TILKOBLET AV OSS.
Elsikkerhetsdokumentasjon - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll B2
Beskrivelse
Verdi
Info
Anleggsbeskrivelse
Rapportens omfang
Merknader
22.04.2025

Dokumentasjon elektro.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Gulvvarme i entré.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales generelt at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

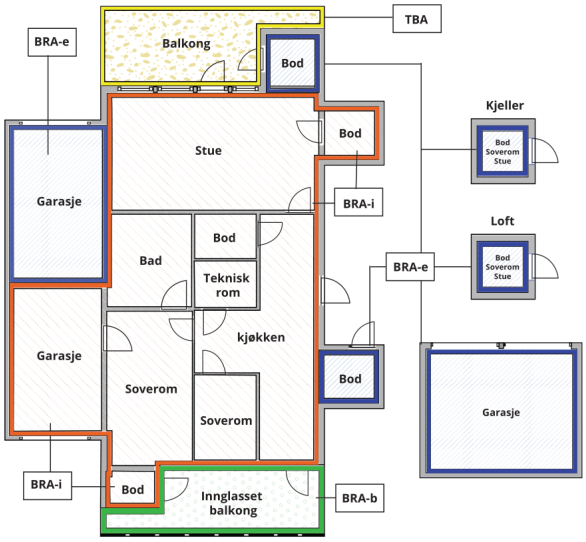
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 4. Etasje	74	2		76	9
Felles kjeller		3		3	
SUM	**74**	**5**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde stue = Cirka 2,38M

2 boder i kjeller ca 1m2 samt ca 2,4 m2- merket 44.
1 bod fra balkong ca 1,5 m2.
Balkong cirka 9 m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet til stuen, soverom i tidligere kjøkken.

Selger opplyser:
Rom som i dag benyttes som soverom er på opprinnelige byggetegninger godkjent som kjøkken. Styret har nylig avklart bruksendringen med Plan- og
bygningsetaten (PBE). PBE har bekreftet at endringen oppfyller tekniske krav og er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Susan Fadum Thingsaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	3		0	1770.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grefsenveien 28

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG	948867400	H0404		Thingsaker Susan Fadum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Vedtekter

For Grefsenveien 28 Borettslag, org nr. 948 867 400

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo (ELBO)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 1984, sist endret på generalforsamlinger den 19. april 2017 og 08.06.2022.

ELBO fusjonerte 1.8.2016 med OBOS

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Grefsenveien 28 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner), kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har ELBO og EL, avdeling Oslo, rett til å eie inntil 10% av andelene.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektens punkt 4.2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverføring

4.1. Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(6) De som har elbil eller ladbare hybridbiler skal lade fra fastmontert vegglader (ladeboks), satt opp av borettslagets leverandør av slike, etter avtale med styret. Ingen må sette opp vegglader på egen hånd. De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading samt en månedlig leie knyttet til etablering av infrastruktur med et fast beløp hver måned. Samlet beløp fastsettes av styret, etter anbefalt sats fra faginstanser. Beløpene faktureres månedlig som tillegg på giro for fellesutgifter.

4.2. Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2. Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2. Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt opp til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem etter forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3. Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for at vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.

3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som 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.

8.4. Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling 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.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. Lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Grefsenveien 28 borettslag

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.

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 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc, skal det varsles i god tid før arbeidene starter. Gi gjerne detaljert informasjon om når ulike typer arbeid skal utføres. Arbeid tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–16:00.

Det oppfordres til, i den grad det lar seg gjøre, å begrense spesielt støyende arbeid som betongboring til vanlig arbeidstid, og i alle tilfeller til før kl 18:00.

Fra lørdag kl 16:00 til mandag kl 07:00, samt på søndager og helligdager skal det være stille.

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 frostskadet.
- 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.

Sensitivity: Internal

- 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.
- 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.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Hver enkelt beboer har ansvar for rengjøring av balustrade utenfor egen leilighet. Det skal ikke slås vann på balustrade.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjellerbod og søppelrom.

5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, gang, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Emballasje skal slås flat før det kastes i beholderen. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

6. Kjøring og parkering

Parkering i oppkjørselen er ikke tillatt, unntatt er korte opphold for av- og pålessing. Gjester som bruker gjesteparkering må legge lapp/oblat i bilen merket tydelig med leilighetsnummer og kontakttelefon og for øvrig respektere tidsanvisningen som er angitt ved skilting.

.

Sensitivity: Internal

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert personell pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

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

9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

10. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Sensitivity: Internal

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg etc.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

12. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Sensitivity: Internal

Revidert 09.02.2022

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

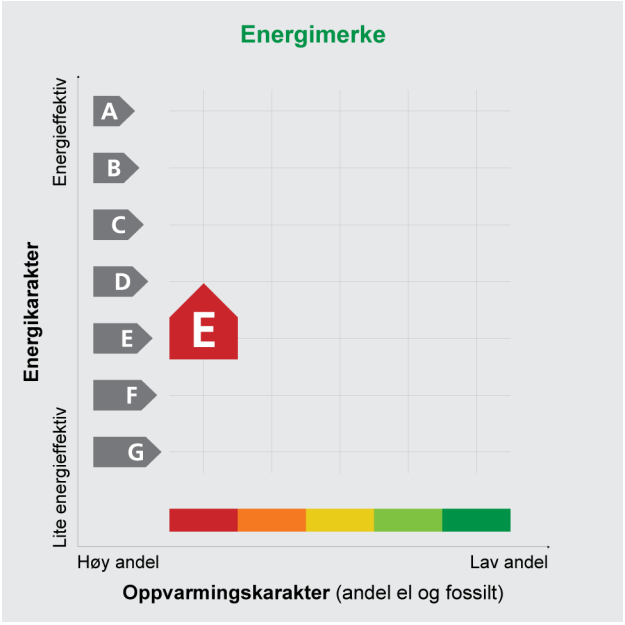
……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Sensitivity: Internal

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 28
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	76
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80840284
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-728531
Dato	20.12.2016



Eier	Grefsenv 28 Borettslag
Innmeldt av	Kjetil Thue

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 8 517 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 517 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 28
Postnr/Sted: 0482 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.12.2016 23:01:37
Energimerkenummer: A2016-728531
Ansvarlig for energiattesten: Grefsenv 28 Borettslag
Energimerking er utført av: Kjetil Thue

Gnr: 76
Bnr: 3
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80840284

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6476
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. juni 2026 kl. 19:00, Røverkaffe, Grefsenveien 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6476 ÅRSREGNSKAP 2025 GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG.pdf
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025 Grefsenveien 28 borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2026.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 90 000 iht budsjett 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et andre honorarer på kr 30 000 i forbindelse med utskiftning av heis og merarbeid knyttet til dette.

Honoraret er budsjettert under Personalkostnader 2026 under andre godtgjørelser til styret.

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr 30 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen og styret innstiller på:

Christian Algreen Berger styreleder 2 år

Frank Reimertz Styremedlem 1 år

Nicky Strømme Styremedlem 1 år

Roller og kandidater

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

- Christian Algreen Berger

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

- Frank Reimertz
- Nicky Strømme

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid det siste året

Styret har i løpet av det siste året arbeidet med en rekke større og mindre saker knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen.

Et av de største prosjektene har vært riving og oppgradering av heisen. Arbeidet har omfattet både planlegging, innhenting av tilbud, oppfølging av leverandører og koordinering av gjennomføringen. Prosjektet har vært nødvendig for å sikre en trygg, driftssikker og fremtidsrettet heisløsning for beboerne. Det er positivt å kunne konstatere at prosjektet ble gjennomført med lavere kostnader enn budsjettert, og at det ikke var behov for å ta opp nytt lån i forbindelse med oppgraderingen. Det ble i stedet benyttet oppsparte midler. Dette innebærer imidlertid at sameiet nå har et lavere nivå på disponible midler/buffer enn det som anses som ønskelig. Dette kan medføre behov for økning i fellesutgifter, men styret håper at innbetaling av fellesgjeld knyttet til andel 43 kan gjennomføres innen rimelig tid, noe som vil bidra til å styrke de disponible midlene igjen.

Styret har også fulgt opp vedlikehold og service på garasjeporten for å sikre stabil drift og redusere risiko for driftsstans. Dette arbeidet har inkludert løpende kontakt med serviceleverandører og nødvendige utbedringer.

I løpet av året oppstod det også en feil på sirkulasjonspumpen til varmtvannsanlegget. Feilen medførte behov for utskifting av pumpen, og styret sørget for at dette ble gjennomført så raskt som mulig for å sikre stabil tilgang til varmtvann for beboerne.

For å møte behovene til et økende antall elbileiere har styret sørget for etablering av internettilgang i garasjen. Dette gjør det mulig å oppdatere programvare og systemer i moderne elbiler, samtidig som infrastrukturen i garasjeanlegget forbedres.

Et annet viktig arbeid har vært prosessen med opprettelse av sameiet. Styret har brukt betydelige ressurser på å følge opp denne saken over tid. Prosessen er imidlertid fortsatt ikke ferdigstilt som følge av forsinkelser som ligger hos OBOS. Styret fortsetter å følge opp saken tett og arbeider for at etableringen skal sluttføres så snart som mulig.

Styret har videre behandlet juridiske problemstillinger knyttet til renoveringen av andel 43. Dette har krevd omfattende saksbehandling, innhenting av juridiske vurderinger og dialog med involverte parter for å ivareta fellesskapets interesser og sikre at gjeldende regelverk og vedtekter følges.

Det har vært usikkerhet rundt om opprinnelig kjøkken har vært godkjent som soverom. Vi har vært i dialog med Plan- og bygningsetaten for å få godkjent bruksendringen, for de som allerede har denne løsningen eller ønsker å gjøre om planløsningen. Dette arbeidet har omfattet innhenting av dokumentasjon og oppfølging av saken overfor kommunen. Vedtak i saken er fattet, og dokumentene er tilgjengelige gjennom saksinnsyn hos Oslo kommune.

Styret vil også trekke frem den gode innsatsen som ble lagt ned under årets dugnad. Det ble gjennomført en rekke viktige oppgaver som har bidratt til et bedre og mer velholdt bomiljø. Styret setter stor pris på beboere som stiller opp og bidrar, både med praktisk innsats og økonomiske bidrag. Dette fellesskapsengasjementet er avgjørende for å kunne gjennomføre forbedringer i sameiet.

Som et resultat av dugnadsarbeidet og øvrige oppgraderinger er både inngangspartiet og kjellerområdene forbedret. Dette har bidratt til et mer innbydende og helhetlig uttrykk i bygget.

I tillegg til disse sakene har styret håndtert løpende drift, økonomi, beboerhenvendelser og andre forhold som naturlig inngår i forvaltningen av eiendommen. Styret vil takke beboerne for godt samarbeid og konstruktive innspill gjennom året.

Til generalforsamlingen i Grefsenveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. juni 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
ORG.NR. 948867400, KLIENTNR. 6476

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 766 484**	**1 577 366**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 065 966	529 325
Endring anleggsmidler tidl. år		0	79 162
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	156 877
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-125 413
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-491 415	-448 385
Innsk. øremerk. bankkto		-2 172	-2 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 559 553**	**189 118**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**206 932**	**1 766 484**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		290 508	1 797 634
Kortsiktig gjeld		-83 576	-31 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**206 932**	**1 766 484**

GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
ORG.NR. 948867400, KLIENTNR. 6476

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 507 872	3 297 219	3 534 000	3 502 000
Andre inntekter	3	1 507	24 562	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 509 379**	**3 321 781**	**3 539 000**	**3 507 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 510	-45 510	-41 000	-47 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	0	-156 877	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 813	-8 125	-9 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-121 775	-117 090	-123 000	-128 500
Konsulenthonorar		-28 850	-59 251	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-2 065 024	-76 013	-300 000	-300 000
Forsikringer		-197 860	-217 517	-249 000	-215 000
Kommunale avgifter	8	-460 595	-420 650	-466 000	-465 000
Energi/fyring	9	-232 816	-209 705	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 164	-118 164	-12 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-184 896	-179 333	-192 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 549 303**	**-1 688 235**	**-1 757 000**	**-1 873 500**
DRIFTSRESULTAT		**-39 924**	**1 633 546**	**1 782 000**	**1 633 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 623	51 681	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 061 665	-1 155 902	-1 140 000	-974 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 026 042**	**-1 104 221**	**-1 110 000**	**-944 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 065 966**	**529 325**	**672 000**	**689 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	529 325		
Udekket tap:		-1 065 966	0		

GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
ORG.NR. 948867400, KLIENTNR. 6476

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 729 997	9 729 997
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	3	3
Øremerkede bankinnskudd		91 434	76 032
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 453 378**	**10 437 976**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 140
Driftskonto OBOS-banken		258 239	263 874
Sparekonto OBOS-banken		32 269	1 530 620
SUM OMLØPSMIDLER		**290 508**	**1 797 634**
SUM EIENDELER		**10 743 886**	**12 235 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-12 359 724	-11 293 758
SUM EGENKAPITAL		**-12 355 424**	**-11 289 458**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 385 514	19 876 929
Borettsinnskudd	17	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	18	305 220	291 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 015 734**	**23 493 919**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 169	25 067
Påløpte renter		5 407	6 083
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 576**	**31 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 743 886**	**12 235 610**

Pantstillelse	19	23 250 000	23 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.06.2026
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Frank Reimertz/s/	Nicky Strømme/s/	Christian Algreen Berger/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.
SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	508
Strøm elbil	25 400
Ladestasjon elbil	750
Ladestasjon elbil	30 250
Felleskostnader	3 055 248
Garasje	145 600
Bredbånd	115 416
Lokale	134 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 507 872**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettbetalinger	1 507
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 507**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 510**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 813
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 813**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Heiserådgiveren AS	-206 075
Rivekostnader, Prioriv AS	-437 508
Hovedentreprenør, Schindler AS	-1 092 500
Tilleggsarbeider, Schindler AS	-28 319
Hovedentreprenør II, Nittedal Rustfrie AS	-110 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 874 776**
Drift/vedlikehold bygninger	-46 051
Drift/vedlikehold VVS	-15 133
Drift/vedlikehold elektro	-10 801
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 172
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 477
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-759
Kostnader dugnader	-7 756
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 065 024**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 847
Vann- og avløpsgebyr	-350 715
Renovasjonsgebyr	-95 033
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-460 595**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-232 816
SUM ENERGI / FYRING	**-232 816**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 068
Diverse utstyr	-540
Vaktmestertjenester	-125 982
Renhold ved firmaer	-36 663
Andre driftskostnader	-6 114
Andre kontorkostnader	-678
Kontingenter	-8 400
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-184 896**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 441
SUM FINANSINNTEKTER	**35 623**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-219 935
Pantegjeldsrenter	-841 730
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 061 665**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 729 997
SUM BYGNINGER	**9 729 997**

Tomten er kjøpt.
Gnr.76/bnr.3 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	125 413	
Avskrevet tidligere	-125 412	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	24 256	
Tilgang 2022	70 144	
Avskrevet tidligere	-62 933	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	46 763	
Avskrevet tidligere	-46 762	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2018	-5 670 456	
Nedbetalt tidligere	1 487 296	
Nedbetalt i år	261 732	
		-3 921 428
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-17 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 806 231	
Nedbetalt i år	229 683	
		-15 464 086
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 385 514**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 325 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 325 000**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-85 220
Andre innskudd	-220 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-305 220**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 325 000
Pantelån	19 385 514
	22 710 514

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 729 997
Tomt	631 945
TOTALT	**10 361 942**

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Reimertz	Grefsenveien 28
Styremedlem	Christian Algreen Berger	Grefsenveien 28
Styremedlem	Nicky Strømme	Grefsenveien 28
Varamedlem	Julie Aune Ueland	Grefsenveien 28
Varamedlem	Christian Greger Valbø	Grefsenveien 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Frank Reimertz	Grefsenveien 28
Varadelegert	Christian Algreen Berger	Grefsenveien 28

Valgkomiteen

Monica Hansen	Grefsenveien 28

Kontaktinformasjon
Styret ønsker å oppfordre beboere til å benytte vibbo.no som kanal for kontakt med styret. Se Grefsenveien 28 Borettslags hjemmeside på **vibbo.no/grefsenveien28** for ytterligere informasjon. Som supplement har styret også e-post **grefsenveien28@gmail.com.** Styret kan også kontaktes uten bruk av digitale hjelpemidler, som for eksempel ved å legge lapp i postkassa til et styremedlem.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er dette en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Generelle opplysninger om Grefsenveien 28 Borettslag
Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. (Andel 43 innløses i 2026)
Grefsenveien 28 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer: 76 / 3 Første innflytting skjedde i 1980.
Tomten er kjøpt og er på 1 770,8 m 2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.Grefsenveien 28 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører er ved OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Resultat Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det foreløpig beregnet kr 300 000 til ordinær drift og vedlikehold. Merk at budsjettet vil bli splittet slik at enkelte kostnader vil overføres til sameiet innenfor 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 6% for renovasjon og 4,3 % for vann og avløp for 2026. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenveien 28 Borettslag.

Lån
Grefsenveien 28 Borettslag har to lån i OBOS-banken med månedlige terminer og flytende rente på 5,34% per 14.06.2026

Lån 1 er nedbetalt 30.09.36 og lån 2 vil være nedbetalt 30.11.2053.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret har økt med 4,3% iht. brev til styret av 30.11.2025.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Det er ikke lagt til grunn en økning av felleskostnader budsjett 2026, styret tar nærmere stilling til dette etter etablering av sameiet.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET
Borettslaget vil inngå i Sameiet Grefsenveien 28. Når sameiet er formelt registrert og har opprettet egen forretningsførsel, vil sameiets regnskap fremvises i borettslagets innkalling kommende år.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.06.26
Selskapsnummer: 6476 **Selskapsnavn:** GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948867400
Møtet ble avholdt 22. juni kl. 19:00, Røverkaffe, Grefsenveien 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
(Andel 43 deltok, samlet 15 andeler representert..)
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nicolas Vallet Sogge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2026.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 90 000 iht budsjett 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Andre honorarer

Styret foreslår et andre honorarer på kr 30 000 i forbindelse med utskiftning av heis og merarbeid knyttet til dette.

Honoraret er budsjettert under Personalkostnader 2026 under andre godtgjørelser til styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorarer settes til kr 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen og styret innstiller på:

Christian Algreen Berger styreleder 2 år

Frank Reimertz Styremedlem 1 år

Nicky Strømme Styremedlem 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Algreen Berger

Følgende stilte til valg:
Christian Algreen Berger

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Reimertz
Nicky Strømme

Følgende stilte til valg:
Frank Reimertz
Nicky Strømme

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Aune Ueland
Greger Valbø

Følgende stilte til valg:
Julie Aune Ueland
Greger Valbø

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Algreen Berger

Følgende stilte til valg:
Christian Algreen Berger

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Reimertz

Følgende stilte til valg:
Frank Reimertz

10. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Hansen
Christine Thorbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Monica Hansen
Christine Thorbjørnsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6476
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. oktober kl. 12:00 og lukker 28. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6476

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan leveres til styreleder Monica Grimstads postkasse innenfor møtets åpningstid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fasadeendring i andel 43, lokalet: endring av vinduer

Med vennlig hilsen,
Styret i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Monica Hansen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Monica Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fasadeendring i andel 43, lokalet: endring av vinduer

Forslag fremmet av:
Daniel Amin Haddadi og Christian Brede Moe, andel 43

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med innflytting av Bensenbro legesenter skal andel 43 bygges om. I den forbindelse er det behov for mer dagslys på den østlige fasaden (mot Grefsenveien).

Dette innebærer en fasadeendring som må godkjennes av borettslagets generalforsamling.

Mot Grefsenveien (sørøst) ønskes det å **utvide eksisterende vindu** *i veggen i tilbygget og* **sette inn et nytt vindu ved siden av** *eksisterende. Se vedlagte tegninger nr. 1 og 2. bak i innkallingen. Tegninger viser henholdsvis ny og eksisterende fasade.*

Vinduene har brystningshøyde 900, høyde 1390 og bredde 2990 / 1790 mm

Her har det blir det lagt til et nytt vindu, og det eksisterende vinduet bli byttet med et større på 1390x2990 mot laben.

Mot sørvest (mot Coop/ Birch_Reichenwalds gate) skal vinduer skiftes. I denne delen er det ingen nye vinduer. Vinduene skal justeres i bredde for å være i samsvar med skilleveggene som deler kontorene inne i lokalet. Et enkeltvindu i denne fasaden skal utvides og justeres i høyde. Se vedlagte tegninger 3 og 4, henholdsvis ny og eksisterende fasade.

Fasadevinduene har brystningshøyde 700, høyde 1690 og bredde 2990 / 1790 mm.

På denne fasaden er vinduene nærmest identiske i mengden volum de dekker av veggene, men har blitt tilpasset nye vegger innenfor

Fra arkitektens funksjonsbeskrivelse: "Brystningshøyde og mål på vinduer i sørvestfasade beholdes, men feltene tilpasses ny vegginndeling i møbleringsplan. Vinduene utføres med inndeling / sprosser med mulighet for utadslående åpning i bunnfelt. Omramming i hvit utførelse NCS S 0-500 N samsvarende med øvrige felt / inngangsdør i fasaden".

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget iht saksfremstilling over.

Etter etablering av eierseksjonssameie, vil seksjonseiere selv være ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av vinduer iht sameiets vedtekter 4-1 (4)som er utarbeidet mellom borettslaget og andelseiere av andel 43.

Borettslaget inngikk en avtale vedr. salg av andel 43 i 2020 som også ble forutsatt i 2021. Slik styret ser det, angir den at andel 43 selv er ansvarlig for kostnader knyttet til ombygging av lokalet tilpasset nye formål.

Generalforsamlingen bes bare ta stilling til selve fasadeendringen iht forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

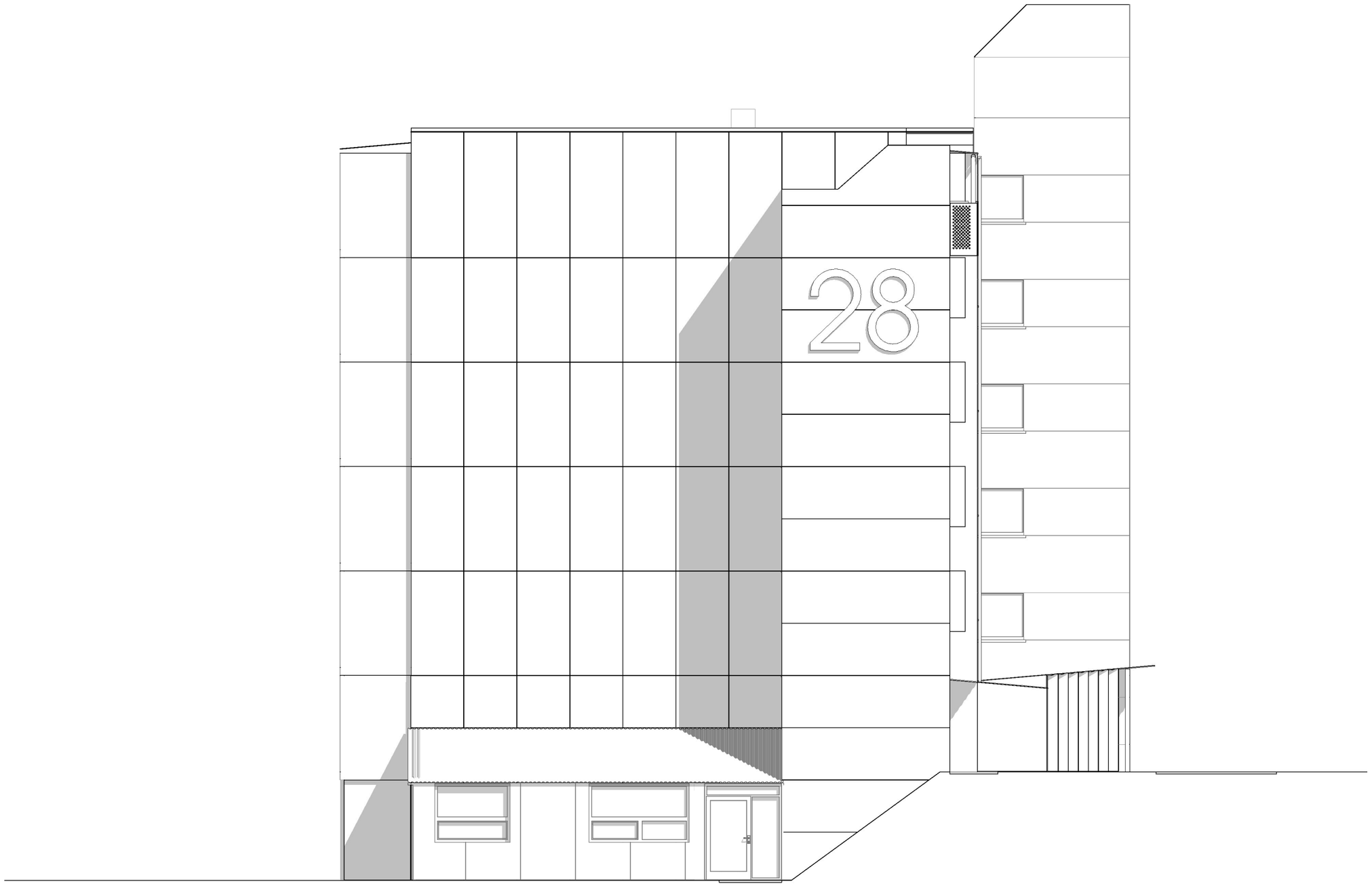
Generalforsamlingen godkjenner etablering av nytt vindu mot Grefsenveien og endringer av andre vinduer iht forslaget fra eiere av andel 43 for å gjøre lokalet egnet for ny bruk.

Vedlegg

1. A-402 Ny fasade sørøst (1).pdf
2. E-402 Eksisterende sørøst (2).pdf
3. A-401 Ny fasade sørvest (3).pdf
4. E-401 Eksisterende fasade sørvest (4).pdf

BIMcloud: LINK arkitektur - BIMcloud/Norge/Projects/Oslo/Helse-Omsorg/Grefsenveien 28 - Legesenter

Skrevet ut 30.09.2024 av mm04



OBS! Foreløpig tegning! Kan ikke benyttes som arbeidstegning. Alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjektnavn:
Legesenter - Grefsenveien 28
Gn3./Bnr. 76/3, Grefsenveien 28, 0482 Oslo

Prosjektnummer:
16201478

Tegningsnavn:
Ny fasade sørøst

Tegningsnr.
A-402

Mål:	Arkstr.:	Dato:	Rev.dato:
1:100	A3	25.09.2024	30.09.2024

Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
BF			LINK Arkitektur

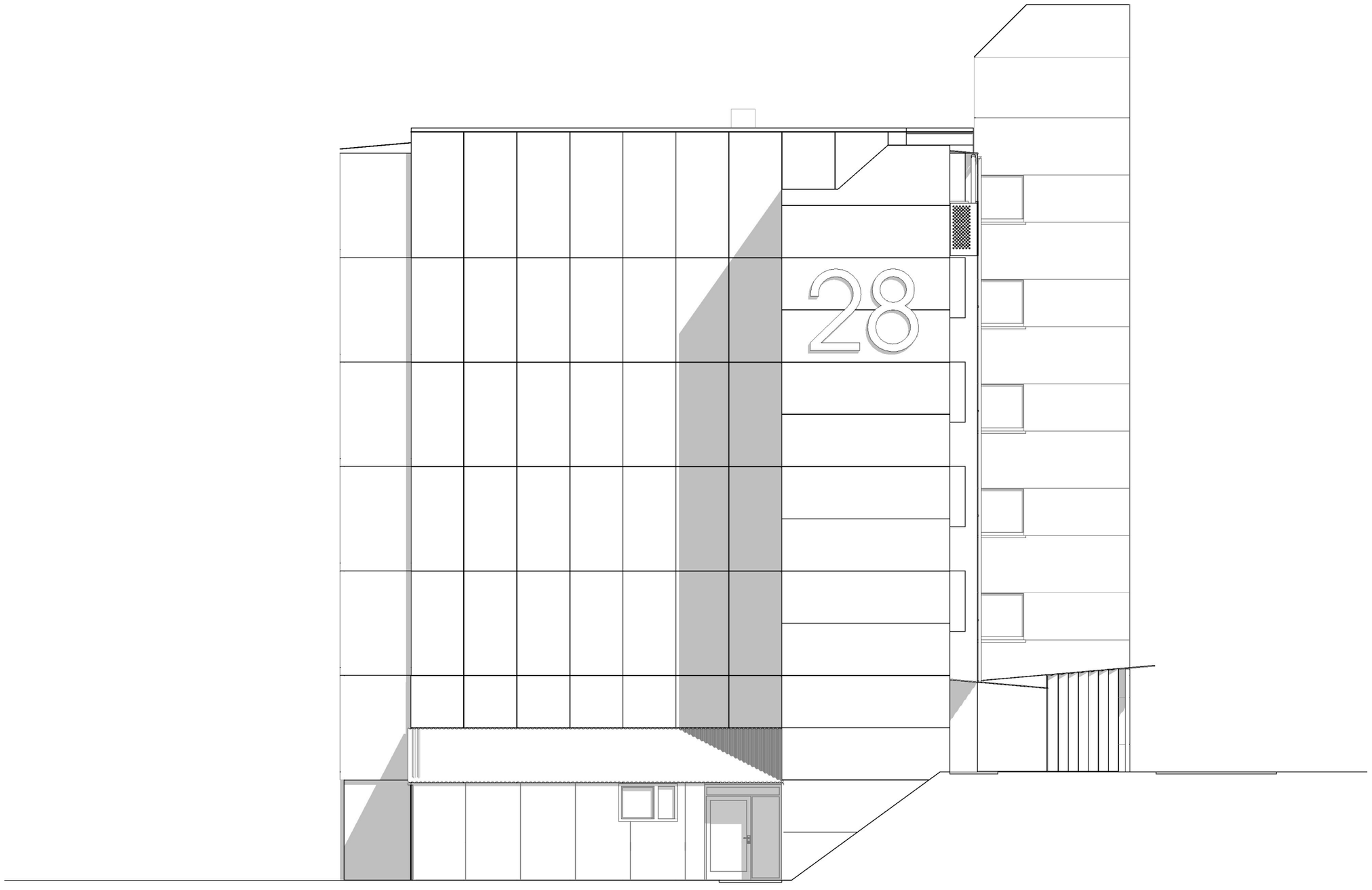
LINK Arkitektur
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999767

Vedlegg 12 A-402 Ny fasade sørøst (1).pdf

BIMcloud: LINK arkitektur - BIMcloud/Norge/Projects/Oslo/Helse-Omsorg/Grefsenveien 28 - Legesenter

Skrevet ut 30.09.2024 av mm04



OBS! Foreløpig tegning! Kan ikke benyttes som arbeidstegning. Alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjektnavn:
Legesenter - Grefsenveien 28
Gn3./Bnr. 76/3, Grefsenveien 28, 0482 Oslo

Prosjektnummer:
16201478

Tegningsnavn:
Eksisterende sørøst

Tegningsnr.
E-402

Mål:	Arkstr.:	Dato:	Rev.dato:
1:100	A3	25.09.2024	30.09.2024

Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
BF			LINK Arkitektur

LINK Arkitektur
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975997728

Vedlegg 5 E-402 Eksisterende sørøst (2).pdf

BIMcloud: LINK arkitektur - BIMcloud/Norge/Projects/Oslo/Helse-Omsorg/Grefsenveien 28 - Legesenter

Skrevet ut 30.09.2024 av mm04



OBS! Foreløpig tegning! Kan ikke benyttes som arbeidstegning. Alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjektnavn:
Legesenter - Grefsenveien 28
Gn3./Bnr. 76/3, Grefsenveien 28, 0482 Oslo

Prosjektnummer:
16201478

Tegningsnavn:
Ny fasade sørvest

Tegningsnr.
A-401

Mål:	Arkstr.:	Dato:	Rev.dato:
1:100	A3	25.09.2024	30.09.2024

Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
BF	8 av 12		LINK Arkitektur

LINK Arkitektur
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975949720

Vedlegg 9

A-401 Ny fasade sørvest.pdf

BIMcloud: LINK arkitektur - BIMcloud/Norge/Projects/Oslo/Helse-Omsorg/Grefsenveien 28 - Legesenter

Skrevet ut 30.09.2024 av mm04



OBS! Foreløpig tegning! Kan ikke benyttes som arbeidstegning. Alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjektnavn:
Legesenter - Grefsenveien 28
Gn3./Bnr. 76/3, Grefsenveien 28, 0482 Oslo

Prosjektnummer:
16201478

Tegningsnavn:
Eksisterende fasade sørvest

Tegningsnr.
E-401

Mål:	Arkstr.:	Dato:	Rev.dato:
1:100	A3	25.09.2024	30.09.2024

Tegnet:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:
BF			LINK Arkitektur

LINK Arkitektur
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr: 915693726

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.10.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.10.24
Selskapsnummer: 6476 **Selskapsnavn:** GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Monica Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fasadeendring i andel 43, lokalet: endring av vinduer

Generalforsamlingen godkjenner etablering av nytt vindu mot Grefsenveien og endringer av andre vinduer iht forslaget fra eiere av andel 43 for å gjøre lokalet egnet for ny bruk.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948867400
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. oktober kl. 12:00 til 28. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Monica Hansen som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Monica Hansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fasadeendring i andel 43, lokalet: endring av vinduer

Fremmet av: Daniel Amin Haddadi og Christian Brede Moe, andel 43

I forbindelse med innflytting av Bensenbro legesenter skal andel 43 bygges om. I den forbindelse er det behov for mer dagslys på den østlige fasaden (mot Grefsenveien).

Dette innebærer en fasadeendring som må godkjennes av borettslagets generalforsamling.

Mot Grefsenveien (sørøst) ønskes det å **utvide eksisterende vindu** *i veggen i tilbygget og* **sette inn et nytt vindu ved siden av** *eksisterende. Se vedlagte tegninger nr. 1 og 2. bak i innkallingen. Tegninger viser henholdsvis ny og eksisterende fasade.*

Vinduene har brystningshøyde 900, høyde 1390 og bredde 2990 / 1790 mm

Her har det blir det lagt til et nytt vindu, og det eksisterende vinduet bli byttet med et større på 1390x2990 mot laben.

Mot sørvest (mot Coop/ Birch_Reichenwalds gate) skal vinduer skiftes. I denne delen er det ingen nye vinduer. Vinduene skal justeres i bredde for å være i samsvar med skilleveggene som deler kontorene inne i lokalet. Et enkeltvindu i denne fasaden skal utvides og justeres i høyde. Se vedlagte tegninger 3 og 4, henholdsvis ny og eksisterende fasade.

Fasadevinduene har brystningshøyde 700, høyde 1690 og bredde 2990 / 1790 mm.

På denne fasaden er vinduene nærmest identiske i mengden volum de dekker av veggene, men har blitt tilpasset nye vegger innenfor

Fra arkitektens funksjonsbeskrivelse: "Brystningshøyde og mål på vinduer i sørvestfasade beholdes, men feltene tilpasses ny vegginndeling i møbleringsplan. Vinduene utføres med inndeling / sprosser med mulighet for utadslående åpning i bunnfelt. Omramming i hvit utførelse NCS S 0-500 N samsvarende med øvrige felt / inngangsdør i fasaden".

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget iht saksfremstilling over.

Etter etablering av eierseksjonssameie, vil seksjonseiere selv være ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av vinduer iht sameiets vedtekter 4-1 (4)som er utarbeidet mellom borettslaget og andelseiere av andel 43.

Borettslaget inngikk en avtale vedr. salg av andel 43 i 2020 som også ble forutsatt i 2021. Slik styret ser det, angir den at andel 43 selv er ansvarlig for kostnader knyttet til ombygging av lokalet tilpasset nye formål.

Generalforsamlingen bes bare ta stilling til selve fasadeendringen iht forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner etablering av nytt vindu mot Grefsenveien og endringer av andre vinduer iht forslaget fra eiere av andel 43 for å gjøre lokalet egnet for ny bruk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Grefsenveien 28 Borettslag avholdes onsdag 28.februar 2024 kl.1900 på Røverkaffe, Grefsenveien 26

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

Det foreslås at eiendommen seksjoneres i en samleseksjon bolig og en næringsseksjon.

Videre at avtale mellom borettslaget og eierne av andel 43 om innløsning av andelen godkjennes med fullmakt til styret til å utarbeide vedtekter for sameiet som etableres på eiendommen, og til å vedta vedtektene på vegne av borettslaget i konstituerende sameiermøte i sameiet.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Generalforsamlingens vedtak fattes under den forutsetning at Oslo kommune godkjenner søknad om bruksendring fra bolig til næring og søknad om seksjonering av eiendommen. Dersom de nødvendige offentligrettslige tillatelsene ikke gis, vil generalforsamlingens vedtak bortfalle.

Oslo 06.februar 2024
I styret for Grefsenveien 28 Borettslag

Monica Grimstad Erlend Balstad Monica Hansen

Sakens bakgrunn:
Borettslaget og eierne av andel 43 i Grefsenveien 28 borettslag ønsker at borettslagets eiendom skal seksjoneres, og at det som i dag utgjør andel 43 blir en egen næringsseksjon.

Opprinnelig var borettslagets ønske og andelseiernes plan å bygge om arealene til boliger, men Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har ikke tillatt slik bruk av arealene. Andelseierne er derfor henvist til å drive næringsvirksomhet fra arealene.

Bakgrunnen for at andelseierne nå ønsker seksjonering av eiendommen, er at et borettslag er lite egnet til å inneholde næringsarealer. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig, og dette brukereieprinsippet er vanskelig forenlig med det å ha næringsarealer i borettslaget.

Hvis eiendommen seksjoneres, kan borettslaget eie en samleseksjon for boligene i borettslaget, imens det i tillegg opprettes en næringsseksjon som har et næringsformål. På denne måten vil organiseringen stemme bedre overens med de ulike arealenes formål.

Etter en eventuell seksjonering av eiendommen må det opprettes et sameie i Brønnøysundregistrene, som altså vil bestå av en boligseksjon og en næringsseksjon. Det vil utarbeides egne vedtekter for sameiet.

En naturlig følge av seksjoneringen vil også være at antallet andeler i borettslaget reduseres med en, slik at borettslaget etter dette vil bestå av 42 andeler. I borettslagsloven **§ 3-2 Endring av talet på andelar**, heter det i bestemmelsens tredje ledd at:

> (3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløysing av andel**.** Avtalen skal opplyse om innløysingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

Styret har i samarbeid med eierne av andel 43 og OBOS utarbeidet et utkast til avtale, samt et utkast til vedtekter for det nye eierseksjonssameiet. Det vil bli orientert om hovedtrekkene i vedtektsutkastene i generalforsamlingen, men det legges ikke opp til å gå igjennom disse i detalj eller formelt vedta dem. Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å forestå den praktiske gjennomføringen.

Fra styrets side har det sentrale vært å sikre at seksjoneringen og etableringen av et eierseksjonssameie ikke vil føre til ulemper for borettslaget. Det er i særlig spørsmålet om type næringsvirksomhet som kan utføres i lokalet, samt kostnader knyttet til drift av sameiet styret har vært opptatt av.

Det er derfor nedfelt i vedtektene at det skal etterstrebes å leie ut til bedriftstyper som påfører boligseksjonen minimal belastning i form av støy, lukt, transport og trafikk ut og inn av næringsseksjonen, samt behov for omfattende profilering på fasade. Alle leietakere må uansett godkjennes av eierseksjonssameiets styre.

Etablering av et eierseksjonssameie vil innebære at det må føres et regnskap for sameiet, som igjen vil si at det blir ett regnskap for borettslaget, og ett for sameiet. I prinsippet må det også velges to styrer, selv om det antas at det vil bli lite merarbeid som følge av endringen. De årlige merkostnadene forbundet med etableringen av et sameie, knyttet bl.a. til forretningsførsel og revisjon for ytterligere ett selskap, er tatt hensyn til i forbindelse med fastsettelse av eierbrøken, og medfølgende fordeling av felleskostnader.

I tillegg er det slik at borettslaget har fellesgjeld, og at kapitalkostnadene knyttet til gjelden er fordelt mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Når antallet andeler i borettslaget reduseres, vil også borettslagets inntekter reduseres. Borettslagets kostnader må derfor også reduseres tilsvarende, herunder ved at andel 43 sin andel av borettslagets fellesgjeld reduseres. Foreslåtte innløsningssum tilsvarer andel 43 sin andel av fellesgjelden.

Dersom lokalet ikke seksjoneres og bruksendres til næring, vil den brukes som forsamlingslokale til utleie i henhold til dagens bruksregulering. Borettslaget vil i så tilfelle ikke ha kontroll over hvem lokalet leies ut til eller til hvilke formål. Styret anser dette som en stor ulempe med tanke på støy og bråk, samt sikkerhet og kontroll over eiendommen.

Seksjonering av eiendommen vil kreve 2/3 flertall i borettslagets generalforsamling. I tillegg til den privatrettslige siden av saken, vil andelseier måtte få offentligrettslig godkjenning i form av kommunale tillatelser til bruksendring og eventuell ombygging osv.

Utkastet til avtale mellom borettslaget og eierne av andel 43 lyder slik:

Avtale om innløsning av andel 43 i Grefsenveien 28 borettslag

Det er inngått slik avtale mellom Grefsenveien 28 borettslag og eier av andel 43 i borettslaget om innløsning av andelen.

1. Andel 43 i borettslaget skal innløses.

2. I forbindelse med innløsningen skal andel 43 sin andel av borettslagets fellesgjeld innfris. Innløsningssummen er tilsvarende registrert restgjeld for andel 43, som per 01.02.2024 er kr 855 161.

3. Avtalen forutsetter at gnr 76 bnr 3 i Oslo kommune seksjoneres i en samleseksjon for borettslagets boliger og en næringsseksjon bestående av arealet til tidligere andel 43 i borettslaget. Eier av andel 43 betaler alle kostnader forbundet med seksjoneringen.

4. Det forutsettes også at det vedtas vedtekter for sameiet som skal etableres, hvor det legges opp til at felleskostnader (kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet) skal fordeles mellom seksjonseierne slik at boligseksjonen betaler 93% og næringsseksjonen betaler 7%. Fordelingsnøkkelen er fastsatt på bakgrunn av areal, samt en viss kompensasjon for årlige merkostnader for etablering av eierseksjonssameie.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar seksjonering av eiendommen.

Styret innstiller videre på at generalforsamlingen stemmer for utkastet til avtale om innløsning mellom borettslaget og eierne av andel 43, samt at styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å utarbeide vedtekter for sameiet som etableres på eiendommen, og til å vedta vedtektene på vegne av borettslaget i konstituerende sameiermøte i sameiet.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Grefsenveien 28 Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Grefsenveien 28 Borettslag

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Grefsenveien 28 Borettslag

---

Møtedato: 28.02.2024

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Røverkaffe, Grefsenveien 26

Til stede: 18 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Monica Grimstad

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kristin Moseby foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Kristin Moseby foreslått, og som protokollvitne ble Julie Aune Ueland og Tove M. Mosfjeld foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Seksjonering av eiendommen i en samleseksjon bolig og en næringsseksjon

Det foreslås at eiendommen seksjoneres i en samleseksjon bolig og en næringsseksjon.

Videre at avtale mellom borettslaget og eierne av andel 43 om innløsning av andelen godkjennes med fullmakt til styret til å utarbeide vedtekter for sameiet som etableres på eiendommen, og til å vedta vedtektene på vegne av borettslaget i konstituerende sameiermøte i sameiet.

Generalforsamlingens vedtak fattes under den forutsetning at Oslo kommune godkjenner søknad om bruksendring fra bolig til næring og søknad om seksjonering av eiendommen.

Dersom de nødvendige offentligrettslige tillatelsene ikke gis, vil generalforsamlingens vedtak bortfalle. **Forslaget krever 2/3 flertall**

Saksinformasjon:
Borettslaget og eierne av andel 43 i Grefsenveien 28 borettslag ønsker at borettslagets eiendom skal seksjoneres, og at det som i dag utgjør andel 43 blir en egen næringsseksjon.

Opprinnelig var borettslagets ønske og andelseiernes plan å bygge om arealene til boliger, men Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har ikke tillatt slik bruk av arealene. Andelseierne er derfor henvist til å drive næringsvirksomhet fra arealene.
Bakgrunnen for at andelseierne nå ønsker seksjonering av eiendommen, er at et borettslag er lite egnet til å inneholde næringsarealer. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig, og dette brukereieprinsippet er vanskelig forenlig med det å ha næringsarealer i borettslaget.

Hvis eiendommen seksjoneres, kan borettslaget eie en samleseksjon for boligene i borettslaget, imens det i tillegg opprettes en næringsseksjon som har et næringsformål. På denne måten vil organiseringen stemme bedre overens med de ulike arealenes formål.

Etter en eventuell seksjonering av eiendommen må det opprettes et sameie i Brønnøysundregistrene, som altså vil bestå av en boligseksjon og en næringsseksjon. Det vil utarbeides egne vedtekter for sameiet.

En naturlig følge av seksjoneringen vil også være at antallet andeler i borettslaget reduseres med en, slik at borettslaget etter dette vil bestå av 42 andeler. I borettslagsloven **§ 3-2 Endring av talet på andelar**, heter det i bestemmelsens tredje ledd at:

> (3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløysing av andel. Avtalen skal opplyse om innløysingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

Styret har i samarbeid med eierne av andel 43 og OBOS utarbeidet et utkast til avtale, samt et utkast til vedtekter for det nye eierseksjonssameiet. Det vil bli orientert om hovedtrekkene i vedtektsutkastene i generalforsamlingen, men det legges ikke opp til å gå igjennom disse i detalj eller formelt vedta dem. Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å forestå den praktiske gjennomføringen.

Fra styrets side har det sentrale vært å sikre at seksjoneringen og etableringen av et eierseksjonssameie ikke vil føre til ulemper for borettslaget. Det er i særlig spørsmålet om type næringsvirksomhet som kan utføres i lokalet, samt kostnader knyttet til drift av sameiet styret har vært opptatt av.

Det er derfor nedfelt i vedtektene at det skal etterstrebes å leie ut til bedriftstyper som påfører boligseksjonen minimal belastning i form av støy, lukt, transport og trafikk ut og inn av næringsseksjonen, samt behov for omfattende profilering på fasade. Alle leietakere må uansett godkjennes av eierseksjonssameiets styre.

Etablering av et eierseksjonssameie vil innebære at det må føres et regnskap for sameiet, som igjen vil si at det blir ett regnskap for borettslaget, og ett for sameiet. I prinsippet må det også velges to styrer, selv om det antas at det vil bli lite merarbeid som følge av endringen. De årlige merkostnadene forbundet med etableringen av et sameie, knyttet bl.a. til forretningsførsel og revisjon for ytterligere ett selskap, er tatt hensyn til i forbindelse med fastsettelse av eierbrøken, og medfølgende fordeling av felleskostnader.

I tillegg er det slik at borettslaget har fellesgjeld, og at kapitalkostnadene knyttet til gjelden er fordelt mellom andelseierne etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Når antallet andeler i borettslaget reduseres, vil også borettslagets inntekter reduseres. Borettslagets kostnader må derfor også reduseres tilsvarende, herunder ved at andel 43 sin andel av borettslagets fellesgjeld reduseres. Foreslåtte innløsningssum tilsvarer andel 43 sin andel av fellesgjelden.

Dersom lokalet ikke seksjoneres og bruksendres til næring, vil den brukes som forsamlingslokale til utleie i henhold til dagens bruksregulering. Borettslaget vil i så tilfelle ikke ha kontroll over hvem lokalet leies ut til eller til hvilke formål. Styret anser dette som en stor ulempe med tanke på støy og bråk, samt sikkerhet og kontroll over eiendommen.

Seksjonering av eiendommen vil kreve 2/3 flertall i borettslagets generalforsamling. I tillegg til den privatrettslige siden av saken, vil andelseier måtte få offentligrettslig godkjenning i form av kommunale tillatelser til bruksendring og eventuell ombygging osv.

Forslag til vedtak
Det foreslås at eiendommen seksjoneres i en samleseksjon bolig og en næringsseksjon.

Videre at avtale mellom borettslaget og eierne av andel 43 om innløsning av andelen godkjennes med fullmakt til styret til å utarbeide vedtekter for sameiet som etableres på eiendommen, og til å vedta vedtektene på vegne av borettslaget i konstituerende sameiermøte i sameiet.

Generalforsamlingens vedtak fattes under den forutsetning at Oslo kommune godkjenner søknad om bruksendring fra bolig til næring og søknad om seksjonering av eiendommen. Dersom de nødvendige offentligrettslige tillatelsene ikke gis, vil generalforsamlingens vedtak bortfalle.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.48. Protokollen signeres av

Møteleder
Kristin Moseby/s/

Fører av protokollen
Kristin Moseby/s/

Protokollvitne

Tove M. Mosfjeld/s/

Protokollvitne

Julie Aune Ueland/s/

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

Nabolagsprofil

Grefsenveien 28 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Storo T-bane, buss, trikk	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

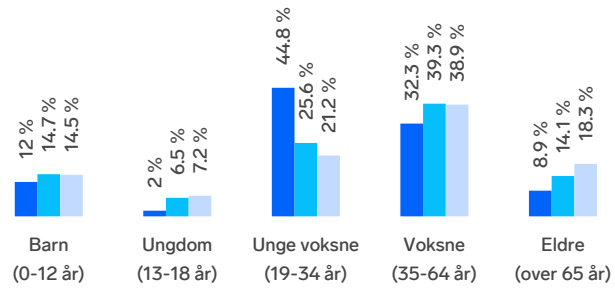
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Lillo Gård barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Storo	1 min
Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

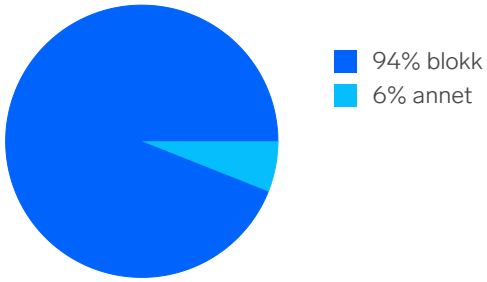
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	12 min 0.9 km
Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Sandaker Treningssenter	3 min
Fitness24Seven Storo	3 min

Boligmasse



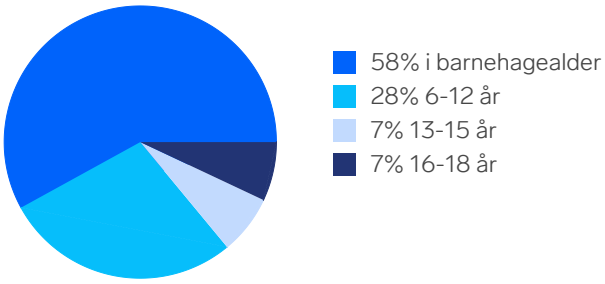
«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

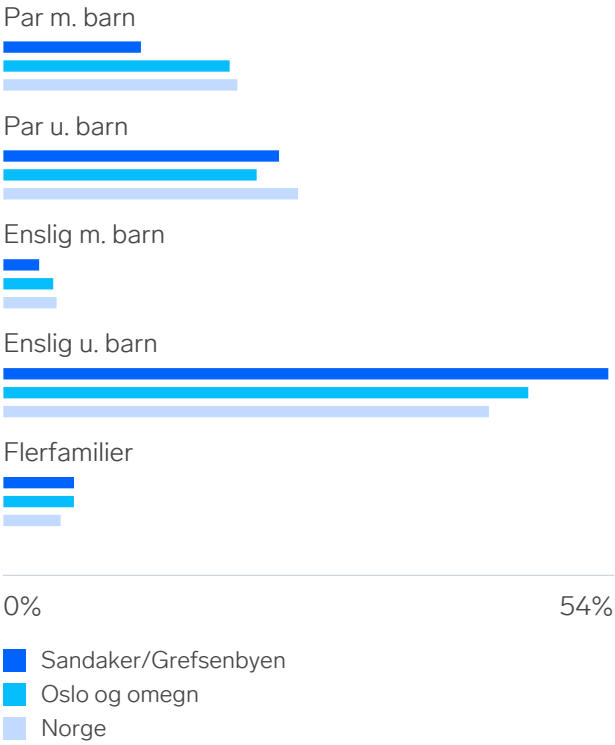
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	7 min
Apotek 1 Lillo	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



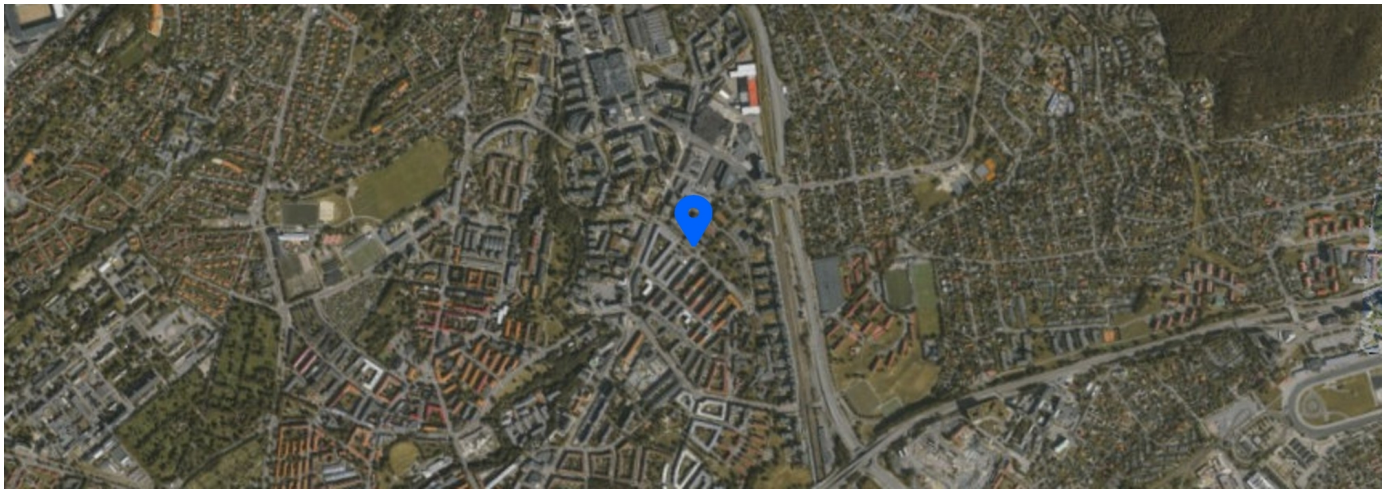
Familiesammensetning

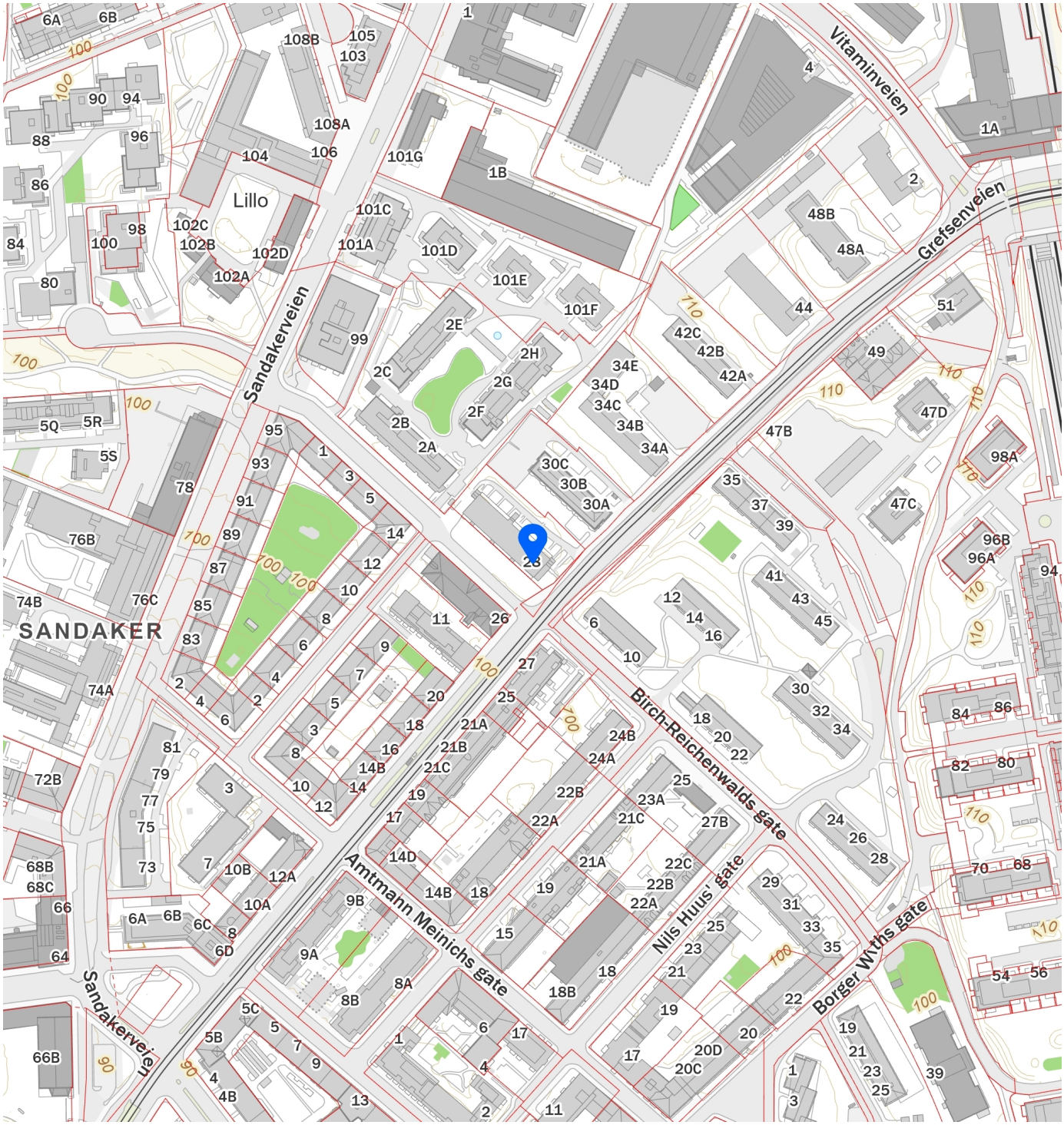


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN 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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201915152

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

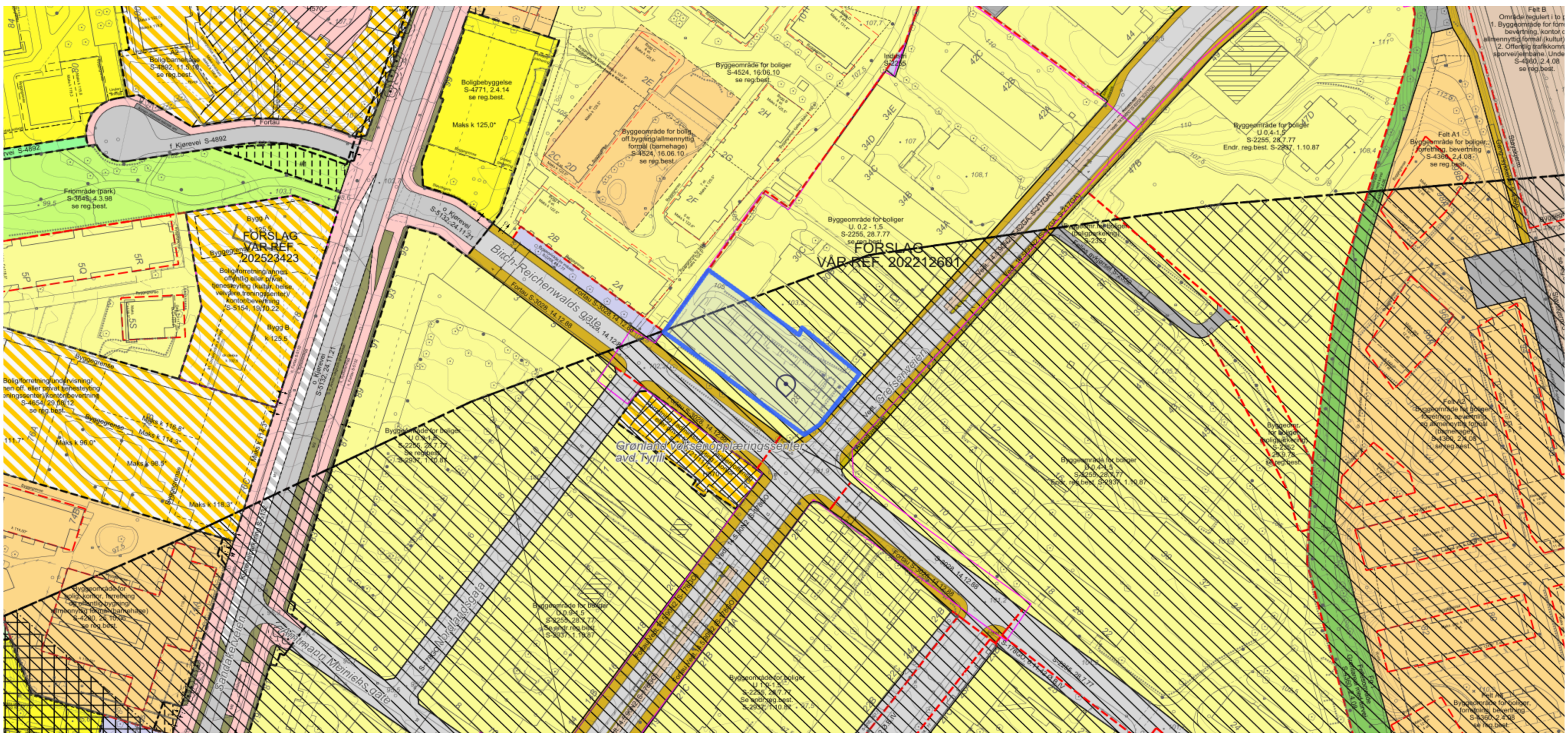
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



FORSLAG
VÅR REF. 202212601
FORSLAG
VÅR REF.
202523423
Grønland voksenopplæringssenter
avd. Tyrili
Birch-Reichenwalds gate
Sandakerveien
Amtmann Meinichs gate
Nordlandsgata
Grefsenveien
Boligbebyggelse
S-4771, 2.4.14
se reg.best.
Maks k 125,0*
Byggeområde for boliger
S-4524, 16.06.10
se reg.best.
Byggeområde for bolig
off.bygning/allmennyttig
formål (barnehage)
S-4524, 16.06.10
se reg.best.
Friområde (park)
S-3645, 4.3.98
se reg.best.
A2
Bolig/barnehage
S-4892, 11.5.16
se reg.best.
f. Kjørevei S-4892
o. Kjørevei
S-5132, 24.11.21
Bolig/forretning/annen
offentlig eller privat
tjenesteyting (kultur, helse,
velvære, treningssenter)/
kontor/bevertning
S-5154, 19.10.22
Byggeområde for boliger
U. 0,2 - 1,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0,4-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Felt A1
Byggeområde for boliger,
forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for boliger,
forretning, bevertning
og allmennyttig formål
(barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt B
Område regulert i to plan
1. Byggeområde for forretning,
bevertning, kontor og
allmennyttig formål (kultur)
2. Offentlig trafikkområde
sporvei/jernbane. Under
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Fortau S-3028, 14.12.88
Industri
S-2255