PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

GREFSENVEIEN 6 D

Vedlegg

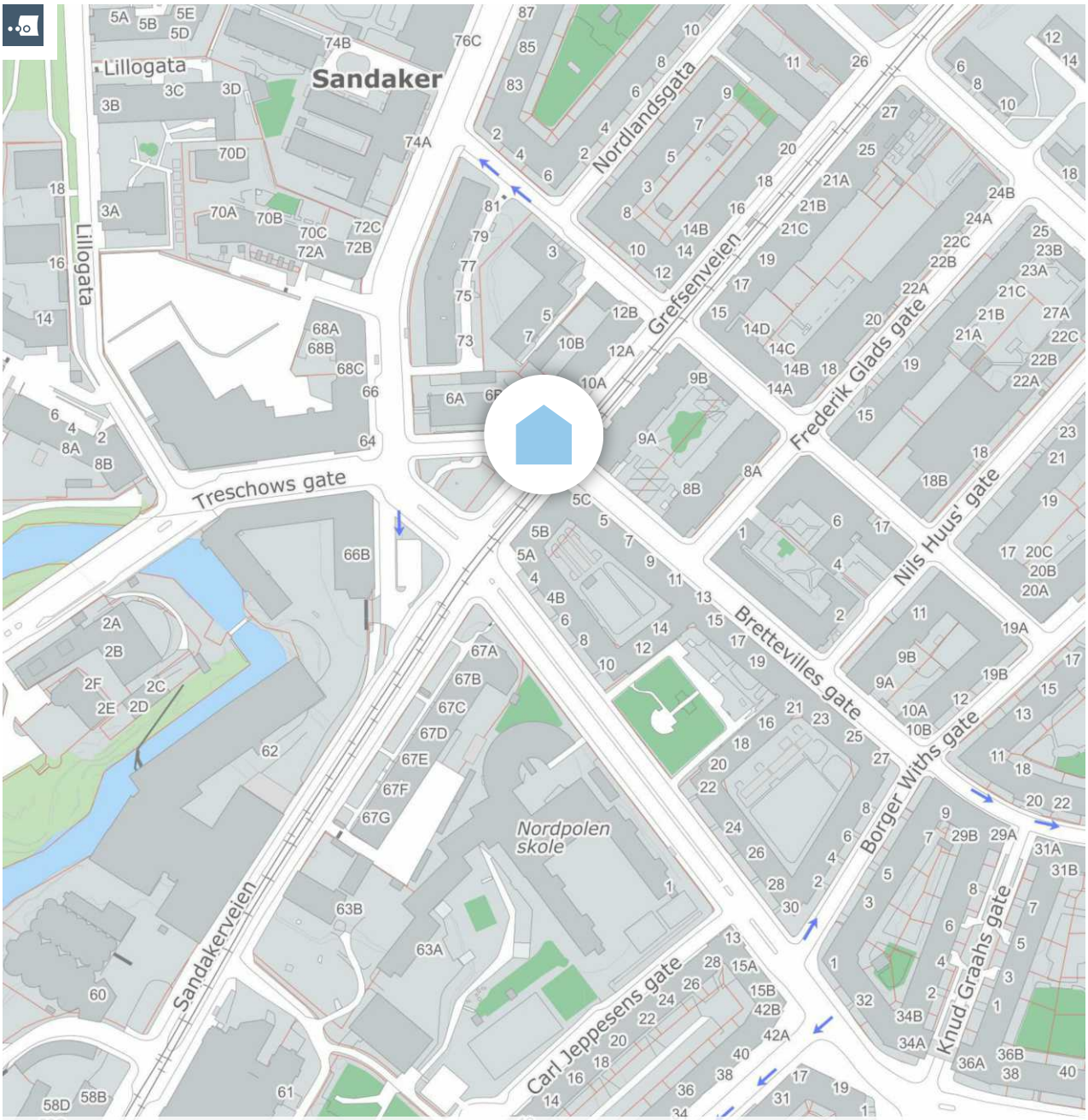
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

GREFSENVEIEN 6 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 10.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenveien 6 D, 0482 OSLO

Annet på festetomt, bygget i 1937

GNR 223 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

4 490 000

29 175	4 519 175	100 426
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 415 m²	
Byggeår					1937	

Fellesutgifter	3 786
Formue	41 198
Soverom	1
Etasjer	2

Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Grefsenveien 6 D, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 10

Aksjenummer 25+367-378+1327-1339

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26016 **Referansenummer:** LR2077

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje, sentralt og attraktivt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på bad.

Varmtvann og oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg/fjernvame.

Eier oplyser at det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2022.
Takhøy Epoq kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Separat toalettrom/wc med servantinnredning og veggmontert klosett.

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere tilstandsrapport ble baderommet bygget i 2005.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i 2. etasje

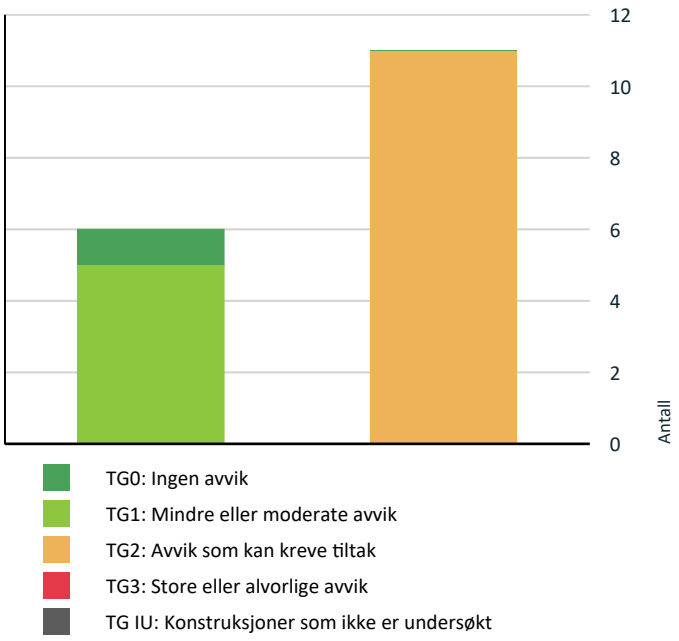
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forskjell på dagens planløsning og de originale byggetegningene.
Leiligheten var tidligere benyttet som tannlegekontor og er senere bygget om til leilighet.
Det er forelagt nyere plantegninger (datert 30.03.2006), men det er forskjeller fra disse og dagens planløsning.

Det er ikke kjent om det foreligger godkjenning og ferdigattest på leilighetens planløsning slik den fremstår i dag.
Det er ikke forelagt ferdigattest på leiligheten slik den fremstår i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1937

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 7 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det er montert utvendig markise over stuevindu. Slitt duk og mekanisme.

———

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Langsgående brannbalkong på fasade utenfor stue.
Det er ingen utgang til brannbalkongen utenom gjennom vindu.

Det er derimot utgang via en smal dør, ut til naboens brannbalkong.
Døren er lokalisert bak uttrekkshylle i hjørne i stue.

Bygningsdelene er en del av selskapets vedlikeholdsansvar.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygårdsbebyggelse i mur- og betongkonstruksjoner.
Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke (noe saltak med lav takvinkel, samt flate området), tekket med papp/shingel.
Tak er ikke besiktiget da det er borettslagets felles ansvar.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur betong/mur samt støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong. Det er heisanlegg i bygningen.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen tilfredsstiller ikke de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Flislignende belegg på wc.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad. glassfelt mot stue (tettet med gipsplate i stue).
Ellers malte flater.

Eier har oppført lettvegg med skyvedør inn til soverom.

———

Himlinger:
Malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i stue og kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

I nisje bak uttrekkshylle i stue ble det ved befaring observert svertesopp og skjolder. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kalde flater og begrenset luftsirkulasjon som kan ha gitt kondensdannelse. Eier opplyser at området er utbedret med rengjøring, sliping, sperregrunning, maling og tiltak for økt ventilasjon i skapet.

Noe oppsprekking i plateskjøt i himling på soverom, ved vegg.

Merke i parkett ved dør inn til soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Observerte skjolder og svertesopp indikerer at det tidligere har vært fuktbelastning i nisjen. Selv om området er utbedret og ventilasjonen er forbedret, kan det ikke utelukkes at forholdene kan gjenta seg dersom temperatur- og luftforhold igjen blir ugunstige. Det er usikkerhet knyttet til om tiltakene er tilstrekkelige over tid, særlig ved varierende inneklima og bruk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området over tid, spesielt i kalde perioder, for å kontrollere om det oppstår nye misfarginger eller tegn til fukt. Videre anbefales det å sikre at ventilasjonsåpningene holdes åpne og ikke tildekkes, samt å unngå tett oppbevaring som kan hindre luftsirkulasjon. Dersom forholdet gjentar seg, bør ytterligere vurdering av isolasjon og kuldebroer vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Glassdør mot bad. Det registreres en klikkelyd ved åpning/lukking.
Ellers folierte dører.
Skyvedør mellom kjøkken og soverom.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Soverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere tilstandsrapport ble baderommet bygget i 2005.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet ansees å ha oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 15 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noe moderat fall i dusjsone.

Hakk i et par fliser. Ansees å være av estetisk art.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eventuelt tettesjikt har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Alder og manglende innsyn i membranløsningen gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og restlevetid. Selv om det ikke er observert tegn til lekkasje på befaringsdag, kan redusert funksjon eller skjulte svakheter ikke utelukkes. Dette medfører økt risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på gulv og tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt, misfarging eller lukt. Ved fremtidig oppgradering eller endring av rommet bør membran og sluk vurderes for utskifting i henhold til dagens krav. Ved mistanke om fukt kan nærmere undersøkelser vurderes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på veggmontert hylle i heltre.
Lysarmatur og innmurt speil på vegg over servant.

Åpent dusjhjørne med glassvegg, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i på vegg.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på avtrekksventilen.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

———

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

Tilstandsrapport

senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eier oplyser at det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2022.

Takhøy Epoq kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i benkeskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemets s funksjon.

———

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med plasmafilter over stekesone.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.
Det er en original tilluftsventil i yttervegg under vindu.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er kun filterventilator over stekesone.
Løsningen avviker fra opprinnelig utførelse og kan avvike fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Filterventilator har begrenset evne til å fjerne fukt, lukt og matos sammenlignet med ventilator med avtrekk til det fri. Dette kan gi økt fukt- og luktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, samt redusert luftkvalitet ved normal bruk. Forholdet vurderes ikke å utgjøre en akutt feil, men gir en funksjonsmessig svakere løsning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til det fri dersom konstruksjon og føringsveier tillater det. Alternativt bør filterventilatoren holdes godt vedlike, med regelmessig rengjøring og utskifting av filter for å opprettholde best mulig funksjon.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Servantbolle på benk i heltre.
Rørføringer i krommet kobber.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel. Luftespalte er noe liten.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mer usikker og begrenset luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, særlig ved hyppig bruk. Forholdet vurderes ikke som en feil i forhold til byggeår, men innebærer redusert funksjon sammenlignet med moderne standard.

Tiltak:
Det kan vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og luftkvaliteten i rommet. Alternativt bør eksisterende løsning holdes åpen og funksjonell, og rommet brukes med bevissthet rundt lufting, for eksempel ved åpning av dør eller vindu der dette er mulig.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i kobber samt krommet kobber.

Rørkoblinger er lokalisert i servantskap på kjøkken.

Leilighetens stoppekran er lokalisert i det ene garderobeskapet på soverom.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Rørleggerarbeid i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2022, ble utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 25.07.2022.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

Eier opplyser at det kan lekke vann fra kran på toalett dersom den settes på maks trykk. Forholdet oppstår kun under bruk på maksimal åpning, og har ifølge eier ikke vært et praktisk problem da kranen sjelden brukes på denne måten. Det er ikke observert lekkasje når kranen ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avvik 1 - Alder og elde:

Konsekvens:
Kobberrør har generelt lang levetid, men økende alder gir gradvis høyere sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer, særlig i skjøter og bend. Det er ikke observert lekkasjer på befaringsdag, men skjulte deler av rørsystemet kan ikke vurderes visuelt. Forholdet gir derfor økt usikkerhet knyttet til fremtidig drift og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørsystemet for tegn til lekkasje, trykkfall eller misfarging. Ved oppgraderinger, ombygging eller ved fremtidig utskifting av våtrom/kjøkken bør utskifting av vannrør vurderes. Installasjon av lekkasjesikring kan også være et aktuelt risikoreduserende tiltak.

———

Avvik 2 - Lekkasje fra kran på toalett/wc:

Konsekvens:
Lekkasje ved maksimal åpning indikerer at kranen eller tilkoblingen ikke er helt tett ved høy belastning. Dette kan over tid medføre risiko for vannsøl på overflater dersom kranen benyttes på maks, selv om forholdet normalt ikke gir problemer i daglig bruk. Det foreligger usikkerhet knyttet til utvikling av forholdet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å justere, reparere eller eventuelt skifte kranen for å sikre tett funksjon også ved maksimal åpning. Alternativt kan bruk begrenses slik at kranen ikke benyttes på maks før utbedring er utført. Videre anbefales det å kontrollere for eventuelle følgeskader eller fuktmerker i området.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til rørføringer i støpejern (trolig fra byggeårene).

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Støpejernsrør er robuste, men erfaringsmessig utsatt for innvendig slitasje og korrosjon over tid. Økende alder gir høyere sannsynlighet for innsnevring, lekkasjer eller brudd. For soilrør som inngår i aksjelagets felles anlegg, er den enkelte boenhet avhengig av fellesskapets vedlikehold og eventuelle utskiftingstiltak. Skjulte deler av anlegget kan ikke vurderes visuelt, og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov må påregnes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, herunder avrenning og eventuell lukt. Ved indikasjoner på problemer kan tilstanden vurderes nærmere, for eksempel med kamerainspeksjon. Eventuelle større tiltak på soilrør må håndteres av aksjelaget, og det kan være hensiktsmessig å avklare vedlikeholdsstatus og planer gjennom styret.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.
Det ble ikke observert noen tilluftsventiler bortsett fra en original tilluftsventil i yttervegg under vindu i stue.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med plasmafilter over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Lovligheten av montering av elektrisk avtrekksvifte tilkoblet bygningens felles luftekanal er ikke vurdert.
Forholdet må avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter og gjeldende regler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiator i stue fremstår som original fra byggeåret.
Noe nyere radiator på soverom.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

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.

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Eier opplyser at downlights ble byttet av selger i 2022 (i stue/kjøkken).

Det er fremlagt bekreftelse på at det ble utført periodisk inspeksjon av EL-anlegget 12.05.2021.
i henhold til rapporten ble det ikke registrert avvik andre anmerkninger.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

———

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

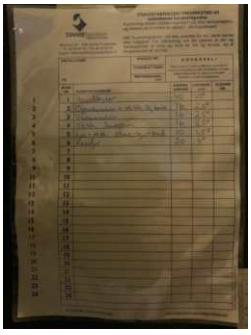
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - Eier påviste en del strømkoblinger i overskap på kjøkken.
   Koblingsboksene lå løst i skapet.
   - Løse ledninger (ledere) uten rørføring i servantskap.
   - Det er montert et par stikkontakter, som ikke er utført av elektriker.
   - Det er utført elektriske arbeider/anlegg i boligen av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
   Downlights ble byttet av selger i 2022 (i stue/kjøkken).
   Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeidene.
   - Eier opplyser at sikringer kan gå ved bruk av flere høywatts elektroniske artikler på samme kurs. Eksempelvis varmeovn på maks, hårføner, stekeplate pluss generell strømartikler som er på.

   Påpekte punkter bør kontrolleres og evt. utbedres av elektriker.

   Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av 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

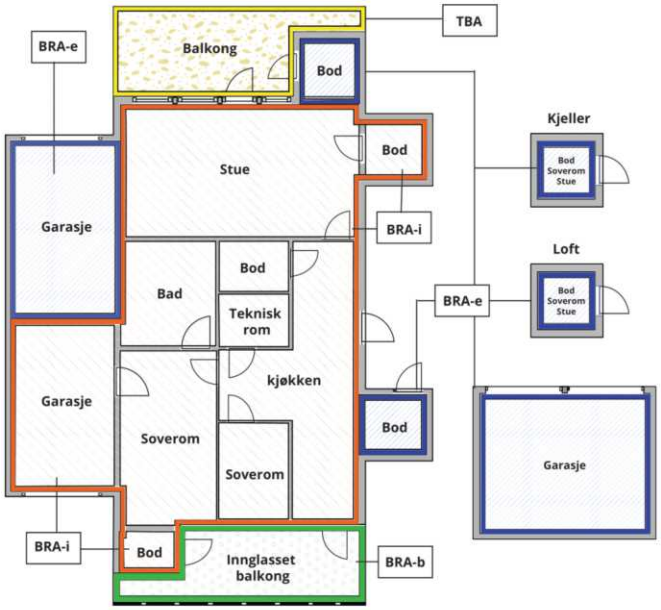
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	
Kjeller		1		1	
Loft		2		2	
SUM	**45**	**3**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom/wc, bad, soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Stue/kjøkken, toalettrom/wc, bad og soverom.

Utgang/rømningsvei fra stue, via smal dør i hjørne, ut til nabobalkong.

———

Kjeller:
Bod på ca. 1,4 m².

Loft:
Bod å ca. 1,7 m²-

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forskjell på dagens planløsning og de originale byggetegningene.
Leiligheten var tidligere benyttet som tannlegekontor og er senere bygget om til leilighet.
Det er forelagt nyere plantegninger (datert 30.03.2006), men det er forskjeller fra disse og dagens planløsning.

Det er ikke kjent om det foreligger godkjenning og ferdigattest på leilighetens planløsning slik den fremstår i dag.
Det er ikke forelagt ferdigattest på leiligheten slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Adrian Arlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	10		0	1414.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Grefsenveien 6 D

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, As Grefsenveien 6

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
25/13/AS Grefsenveien AS	921281277	25	USBL - 22 98 38 00	Adrian Arlien og Malene Lund Eineteig.

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
25+367-378+1327 -1339	1 300	1 150	41 198	*31.12.2025*	29 175	*01.02.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje, sentralt og attraktivt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
God offentlig kommunikasjon samt kort vei til butikker, kaféer, restauranter, og et stort utvalg av servicetilbud.
Akerselva med omkringliggende grøntområder ligger noen få minutters gange fra leiligheten.
Gangveier ned til Grünerløkka og Oslo sentrum eller oppover mot Nydalen og Maridalen.

Om tomten

Felles tomt på 1 414 m².
Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Fellesarealer er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplener, variert beplantning, frukttrær, flaggstang, lekeapparater, oppmurte griller og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 786,- pr. måned (kr. 45 432,- pr. år)
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, energi, avdrag og renter felleslån, kapitalkostnader , trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel m.m.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse og noe nyere blokker.
Bygning opprinnelig oppført i 1937 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra 22.09.1939.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Aksjeselskapet består av 59 boliger og 8 næringslokaler.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82185324	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	
3	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adrian Arlien	Malene Lund Eineteig

Gateadresse
Grefsenveien 6 D

Poststed	Postnr
OSLO	0482

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

Document reference: 154260006

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra kvittering: 04.07.22 - åpnet vegg og koblet fra og tatt ned Vola innbyggningsarmatur. Plugget rør som kan brukes til senere blandebatteri på benk. Borret drenering under wc skål. 19.07.2022 - Sjekket over koblinger til OVM og VM. Fått levert feil trykkplate fra geberit. Sisterne er utgått modell fra 2016, riktig del kan ikke byttes da sisterne er delvis bygd inn, og montert feil vei utgangspunktet. Eneste rørleggerarbeid vi har hatt mens vi har bodd i boligen.

Arbeid utført av: Rørlegger og bolig konsulenten AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport nevner noen risser i fuge på bad - se tilstandsrapport for mer utfyllende info.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fant mugg bak uttreksskap nederst på veggen i stua. Vi har vasket vekk mugg med klor flere ganger over noen dager, pusset ned med pussemaskin og grovt sandpapir, malt over med grunnsperre og hvit maling. I tillegg har vi etablert bedre lufting til skapet, det har vi gjort ved lufteventil i topp, hull på ca 5 cm diameter i bakvegg av skap og i hver hylle og fjernet 3-4 cm av frontplaten i bunn slik at luft kan gå under også.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp 3 stikkontakter på kjøkken. 2 inne i kjøkkenskap og 1 utvendig. Byttet spotter i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn 2021 - se tilstandsrapporten Rens av det naturlige ventilasjonsanlegget i regi av styret i 23/24.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkken og skyvedør+vegg inn til soverom. Vegg med hylle bak klosett på toalett. 3 stikkontakt på kjøkken. dette er det ufaglærte arbeidet som har skjedd mens vi har bodd her. Usikker på før.

Document reference: 154260006

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hentet fra salgsoppgave ved kjøp - vi har ikke hørt om denne infoen noe annet sted. Det foreligger ingen ferdiattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. det er ikke unormalt med mangelfulle byggesaksmapper for eiendommer oppført på denne tiden. Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert til 22.09.1939.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Arlien	61d92605d1c04af4e7775 a916d288b3094fd13c5	10.02.2026 13:00:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Lund Eineteig	08895a7a4f3e29c2a7cec 4e0694429d9dc362974	10.02.2026 13:09:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260006

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6	Vår ref.:	387/25	Fødselsdato eier:	14.09.1996
Grefsenveien 6 D	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	09.07.1997
0482 OSLO	Eiere:	Adrian Arlien, Malene Lund Eineteig		
Organisasjonsnr: 921 281 277	Aksje:	25+367-378+1327-1339	Aksjeboenhetsnr:	39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 786

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	229
	Felleskostnader	3 470
	Renter felleslån	87

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 175	Gjeld siste årsoppg.:	36 968
Klient ajourf. lån:	2 290 946	Klient gj. s. årsoppg.:	2 902 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 3.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 09.02.2026: 2 290 946

Andel av saldo: 29 175

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Chi Cheng Fung
Adresse:	Grefsenveien 6 D
Postnr/-sted:	0482 OSLO
Telefon:	Mob.: 91796052
E-post:	grefsenveien6@gmail.com
Webside:	http://asgrefsenveien6.webnode.com//

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6	Vår ref.:	387/25	Fødselsdato eier:	14.09.1996	
Grefsenveien 6 D	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	09.07.1997	
0482 OSLO	Eiere:	Adrian Arlien, Malene Lund Eineteig			
Organisasjonsnr: 921 281 277					

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	36 968	Andre inntekter:	1 810
Annen formue:	41 198	Utgifter:	1 136		

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

7: Pålydende

Pålydende:	1 300	Opprinnelig innskudd:	1 150		
Aksjenr:	25+367-378+1327-1339	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	39

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1937
Gårds/bruksnr:	223/10
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	61 198,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82185324

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon

Styret krever skriftlige henvendelser, dersom dette omhandler krav mot gården.

Ta kontakt med Usbl avd. eierskifte for informasjon om Usbl besitter adkomstdokument.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6	Vår ref.:	387/25	Fødselsdato eier:	14.09.1996
Grefsenveien 6 D	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	09.07.1997
0482 OSLO	Eiere:	Adrian Arlien, Malene Lund Eineteig		

Organisasjonsnr: 921 281 277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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



INNKALLING 2025

AS Grefsenveien 6

Tirsdag 10.06.2025 kl. 10:00
Digitalt møte via Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6

Tid og sted: Tirsdag 10.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt møte via Bonabo

Høringsperiode: **Fra:** 10.06.2025 kl 10:00 **Til:** 11.06.2025 kl. 11:59

Stemmeperiode: **Fra:** 11.06.2025 kl. 14:00 **Til:** 13.06.2025 kl. 14:00.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Modernisering av heis i Oppgang D

6 Valg

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

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 10.06.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 130 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Modernisering av heis i Oppgang D

Som nevnt i tidligere kommunikasjon har det over tid vært behov for en større utbedring av heisen i oppgang D. Heisen har i dag stort behov for servicer for å opprettholde driften noe som medfører store kostnader for aksjelaget. Heisen har også noen bemerkninger fra Oslo kommune fra heiskontroll. Styret har brukt god til på å kartlegge behov og innhentet tilbud fra flere aktører. Styret foreslår å inngå kontrakt med Heiskompaniet AS, som har god erfaring med og spesialiserer seg på moderningsering av eldre heistyper. Tilbudet har en ramme på 652.000 eks. mva. Se vedlagt tilbud.

Aksjelaget har god likviditet og foreslår å belaste egenkapitalen for finansiering av arbeidet. Det er ikke ventet at dette skal påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Tilbud fra Heiskompaniet AS godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sondre Bjor Aasbø (2023 - 2025)
Styremedlem, Jørgen Snøås Gustavsen (2023 - 2025)
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø (2024 - 2026)
Varamedlem, Anders Delebekk (2024 - 2025)

6.1 Valg av leder

Styret foreslår Chi Cheng Fung som ny styreleder. Chi jobber som IT-konsulent og har god erfaring med prosjektledelse og planlegging og oppfølging av tiltak. Hun har erfaringer med styrearbeid og ulike verv fra både studie og arbeidsliv.

Forslag til vedtak: Chi Cheng Fung velges som styreleder i 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret foreslår Anna Soledade Silva som nytt styremdlem. Anna eier og driver Sandaker hud og fotpleie. Hun har lang erfaring fra sin drift i bygget og kjenner naboskapet godt. Hun bringer med seg bedriftserfaring og et sterkt engasjement for at bomiljøet i og rundt gården skal være godt.

Forslag til vedtak: Anna Soledade Silva velges som styremedlem i 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret foreslår Anders Delebekk som nytt varamedlem. Anders har vært varamedlem i forrige styre og styret foreslår at han som vara i også kommende periode.

Forslag til vedtak: Anders Delebekk velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 823 430**	**1 120 900**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 434 384	887 327
Tilbakeføring av avskrivning	32 692	32 692
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-225 522	-217 489
B. Årets endring disponible midler	**1 241 554**	**702 530**
C. Disponible midler	**3 064 985**	**1 823 430**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 293 749	2 053 688
Kortsiktig gjeld	-228 764	-230 258
C. Disponible midler	**3 064 985**	**1 823 430**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AS Grefsenveien 6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 760 001	3 643 552	3 786 323	3 829 713
Sum driftsinntekt		**3 760 001**	**3 643 552**	**3 786 323**	**3 829 713**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	53 361	59 023	26 000	24 000
Sum driftsinntekt		**53 361**	**59 023**	**26 000**	**24 000**
Sum inntekt		**3 813 361**	**3 702 575**	**3 812 323**	**3 853 713**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	104 506	91 694	178 115	178 000
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	130 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	32 692	32 692	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		767 389	830 630	1 017 000	716 000
Kostnad eiendom/lokale	5	112 761	110 435	122 000	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon		527 898	469 627	501 000	642 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	360	0	8 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 915	17 506	43 000	28 000
Reparasjon og vedlikehold	8	74 672	465 483	872 000	1 365 000
Revisjonshonorar		6 935	-966	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		173 870	164 962	174 000	181 000
Andre honorar	9	22 138	45 836	33 000	14 000
Kontorkostnad		0	3 978	4 000	4 000
TV/bredbånd		170 986	164 736	175 000	165 000
Kontingent og gave		4 100	2 900	2 000	3 000
Forsikring		195 968	167 940	183 000	225 000
Andre kostnader		66 003	76 286	66 000	67 000
Sum kostnad		**2 392 192**	**2 773 741**	**3 514 115**	**3 850 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 421 169**	**928 835**	**298 208**	**3 713**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		111 147	66 670	0	0
Rentekostnad		97 932	108 177	97 692	89 429
Netto finansposter		**-13 215**	**41 507**	**97 692**	**89 429**
Årsresultat		**1 434 384**	**887 327**	**200 516**	**-85 716**
Overført til/fra annen egenkapital		1 434 384	887 327	0	0
Sum overføringer		**1 434 384**	**887 327**	**0**	**0**

Balanse 2024 AS Grefsenveien 6

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	142 978	142 978
Påkostninger	4	2 260 958	2 284 031
Andre fellesanlegg	4	73 750	83 369
Sum anleggsmidler		**2 477 686**	**2 510 378**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 219	18 542
Kundefordringer		2 680	5 000
Andre kortsiktige fordringer		3 704	13 331
Forskuddsbetalte kostnader		48 179	65 324
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 180 612	1 947 481
Innestående skattetrekk	10	43 356	4 011
Sum omløpsmidler		**3 293 749**	**2 053 688**
SUM EIENDELER		**5 771 435**	**4 564 066**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		101 400	101 400
Sum innskutt egenkapital		**101 400**	**101 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 916 443	1 482 058
Sum opptjent egenkapital		**2 916 443**	**1 482 058**
Sum egenkapital	**11**	**3 017 843**	**1 583 458**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 524 828	2 750 350
Sum langsiktig gjeld		**2 524 828**	**2 750 350**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	4 372
Leverandørgjeld		53 192	69 586
Skyldig off. myndigheter		64 590	-2 729
Påløpne renter		504	551
Annen kortsiktig gjeld		110 479	158 477
Sum kortsiktig gjeld		**228 764**	**230 258**
Sum gjeld		**2 753 592**	**2 980 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 771 435**	**4 564 066**
Pantstillelser	13	2 524 828	2 750 350

Sted:_____ Dato:_____

Sondre Bjor Aasbø	Ingeborg Kristine Ardø	Jørgen Snøås Gustavsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 186 660	3 040 692
3609 Leie parkering	5 850	15 600
3618 Leietillegg strøm	3 622	1 527
3650 Innkrevde felleskostn. renter	95 992	104 513
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	208 297	202 290
3690 Andre leieinntekter	259 580	278 930
Sum	**3 760 001**	**3 643 552**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	6 000	6 000
3957 Nøkkelsalg	297	0
3990 Andre driftsinntekter	17 064	53 023
3999 Andre inntekter	30 000	0
Sum	**53 361**	**59 023**

Konto 3990: Gårdleie 2023.
Konto 3999: V ederlag fra Oslo kommune - midlertidig bruk av grunn.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	87 841	111 364
5150 Påløpne feriepenger	10 541	13 364
5400 Arbeidsgiveravgift	27 493	25 512
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 486	1 884
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-17 855	-60 429
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-5 000	-60 429
5802 Aga grl sykelønn	0	60 429
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**234 506**	**221 694**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,35.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaskemaskin	Sykkelstativ	Gårdsrom	Containerskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 978	87 520	96 195	2 122 882	184 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 978	87 520	96 195	2 122 882	184 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	87 520	22 445	42 457	3 841
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 978	0	73 750	2 080 424	180 534
Årets avskrivninger :	0	0	9 619	21 229	1 844
Anskaffelsesår :	2013	2011	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5	10	100	100

Bolig AS består av 59 andeler/seksjoner/aksjer.
Eiendommer er oppført på g.nr 223, b.nr 10 i Oslo kommune. Eiertomt på 1.414,6 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 82185324.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	9 271	8 428
6361 Fast renhold	64 500	34 063
6362 Skadedyrutryddelse	7 514	7 787
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 464	17 992
6392 Containerleie/tømming	8 012	27 165
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	15 000
Sum	**112 761**	**110 435**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	360	0
Sum	**360**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	210	5 618
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 533
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	723	8 441
6552 Driftsmateriell	982	915
Sum	**1 915**	**17 506**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	194 316
6602 Vedlikehold VVS	9 733	0
6603 Vedlikehold elektro	0	4 450
6611 Vedlikehold heiser	27 007	72 454
6616 Vedlikehold vaskeri	0	7 904
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 650	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	77 775
6642 Snekkerarbeid	0	71 585
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 942
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 611
6648 Vedlikehold dører og porter	3 600	7 447
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	23 683	0
Sum	**74 672**	**465 483**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 138	21 774
6730 Teknisk honorar	0	24 063
Sum	**22 138**	**45 836**

Note 10 - Bundne midler

	2024	2023
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	43 356	4 011
Sum	**43 356**	**4 011**

Konto 1950 Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	101 400	0	101 400
Sum innskutt egenkapital	**101 400**	**0**	**101 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 482 058	1 434 385	2 916 443
Sum opptjent egenkapital	**1 482 058**	**1 434 385**	**2 916 443**
Sum egenkapital	**1 583 458**	**1 434 385**	**3 017 843**

Aksjekapitalen består av 78 leiligheter pålydende kr 1 300,-.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927032621**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.65 %
Betingelser:	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 750 350
Avdrag i perioden:	225 522
Lånesaldo 31.12:	**2 524 828**
Saldo 5 år frem i tid:	1 376 773

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927032621	1	166 401	166 401
	1	93 997	93 997
	1	81 198	81 198
	1	75 961	75 961
	1	65 530	65 530
	1	61 422	61 422
	1	46 572	46 572
	1	46 555	46 555
	2	42 162	84 324
	4	37 959	151 836
	1	37 890	37 890
	1	37 347	37 347
	1	37 141	37 141
	20	36 925	738 500
	1	36 908	36 908
	1	32 153	32 153
	2	31 938	63 876
	3	29 432	88 296
	1	29 165	29 165
	9	29 027	261 243
	1	27 054	27 054
	2	24 445	48 890
	4	21 387	85 548
	3	21 283	63 849
	2	21 146	42 292
	1	20 879	20 879

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	2 524 828	2 750 350
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**2 524 828**	**2 750 350**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 477 686**	**2 510 378**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for AS Grefsenveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Grefsenveien 6

Styreleder	Sondre Bjor Aasbø (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Ingeborg Kristine Ardø (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jørgen Snøås Gustavsen (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AS Grefsenveien 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Grefsenveien 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og

Penneo Dokumentnøkkel: F9231-0IPX1-8UGOH-PHT7K-BURO1-5EX3O

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F9231-0IPX1-8UGOH-PHT7K-BURO1-5EX3O

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: F9231-0IPX1-8UGOH-PHT7K-BURO1-5EX3O

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - AS Grefsenveien 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sondre Bjor Aasbø
Styremedlem, Jørgen Snøås Gustavsen
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø
Varamedlem, Anders Delebekk

Styret i AS Grefsenveien 6 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Grefsenveien 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Grefsenveien 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921281277

AS Grefsenveien 6 består av 59 boliger og 8 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Grefsenveien 6 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82185324. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styret har eget intent HMS-dokument som angår hele bygget. Det er også igangsatt prosess for å anskaffe et dedikert HMS-system for gården, dette er ikke fullført men følges opp.

Oppsummering av HMS-tiltak i løpet av 2024:

Brannvern: Det gjennomføres jevnlig runder i gårdens fellesområder for å ettergå at brannslukningsutstyr er tilgjengelig, varslere intakt og at rømningsveier er åpne og tilgjengelige. Det har også vært bestilt inn container hvor beboere kan kvitte seg med blant annet EE-avfall, som sikrer en enkel måte å kvitte seg med potensielt brannfarlig avfall

Styre har inngått en serviceavtale for varsling og fjerning av istapper og fokksnø fra taket i vintersesongen.

Bo-helse: Det er styrets oppfatning at beboere flest overholder ro-reglene. Det er en pågående sak som angår støy mellom et næringslokale og beboer. Det er iverksatt en rekke tiltak og styre følger opp beboer og eier av næringslokale.

Styrets arbeid

Vedlikehold

Det er gjennom 2024 gjennomført 2 dugnader hvor fin god gjeng har feiet, vasket klippet og ryddet fellesarelaer i gården, både inne og utendørs. Tusen takk for solid innsats!

For beboere i D-oppgaven har det vært vedvarende utfordringer med heisen og hyppige serviceoppdrag. Det ble startet utredning og bestilling av tilbud på modernisering av heisen. Arbeidet er ventet å utføres i 2025.

Vår vaktmester Chris, har sammen med Thor Arne Skjefstad håndtert vaktmesteroppgaver. Styret er tilfreds med deres utførelse av oppgavene.

Bomiljø

Det har gjennom en lengre periode vært utfordringer med støy og sjenerende adferd rundt lokalene til Cafe Cortado. Styret vil følge situasjonen videre i dialog med berørt beboer og eier av lokale

Ut over dette er det styrets oppfattelse at det stort sett er ro og fred i gården innenfor ordensreglene.

Arbeid i 2024

Styret planlegger ikke større prosjekter i 2025 som vil påvirke felleskostnadene. Som nevnt vil heisutbedring i d-oppgangen være det største prosjektet. Styret vil også jobbe med å utbedre uteområdet med sittegrupper og beplantning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2025



Heiskompaniet as

Quality in motion

TILBUD

MODERNISERING AV EKSISTERENDE HEIS

Grefsenveien 6

Org. Nr

(heretter kalt kunde)

OG

HEISKOMPANIET AS
Trollåsveien 8
1414 Trollåsen
Org. nr. 914 842 018

(heretter kalt leverandør)

Heiskompaniet as

Quality in motion

Modernisering av heis i Grefsenveien 6

Levering og montering av ny heissyring, og ny kupedør type BUS	**Kr**	**652.000 ,-**
Tilbudssum eks. mva.:	**Kr**	**652.000 ,-**
+ 25% MVA.	**Kr**	**163.000 ,-**
Tilbudssum inkl. MVA.:	**Kr**	**815.000 ,-**

Opsjon

Ny kupe i eksisterende bæreramme Type Åhmans Regulær	**Kr**	**72.000 ,-**
Tilbudssum eks. mva.:	**Kr**	**72.000 ,-**
+ 25% MVA.	**Kr**	**18.000 ,-**
Tilbudssum inkl. MVA.:	**Kr**	**90.000 ,-**

Heiskompaniet as
Quality in motion

Vi har gleden av å tilby et apparatskap med tilbehør som beskrevet nedenfor til din forespørsel Grefsenveien 6:

1. Ny heisstyring, type Altamira 2 fra Imem
2. Ny frekvensomformer til motor, type Vacon
3. Nytt elektrisk opplegg til heisen i maskinrommet.
4. Nytt elektrisk opplegg i sjakten.
5. Nytt elektrisk opplegg på kupeen.
6. Ny sjaktinformasjon til styring.Type Limax
7. Nye tablåer med etasjevisere i alle etasjer. Type Imem
8. Nytt kupetablå med etasjevisere. Type Imem
9. Slette alle feil og mangler etter heiskontrollen sine rapporter.

Oppdragsgiver må stille med:

- Fri tilgang til alle etasjer under prosjektet.

Service, vedlikehold og alarmtilknytning:

Antall årlige besøk: 4 pr. år:	6 400,- eks. mva.
Alarmtilknytning, pr. år:	3 900,- eks. mva.

Leveringsbetingelser og forbehold:
Se www.heiskompaniet.no/leveringsbetingelser for ytterligere informasjon.

Leveringstider:

Leveringstid på materiell:	10-14 uker*
Montasjetid: inkl bygg	3-4 uker.

*Oppstart etter avtale. Leveringstid er etter godkjente tegninger.

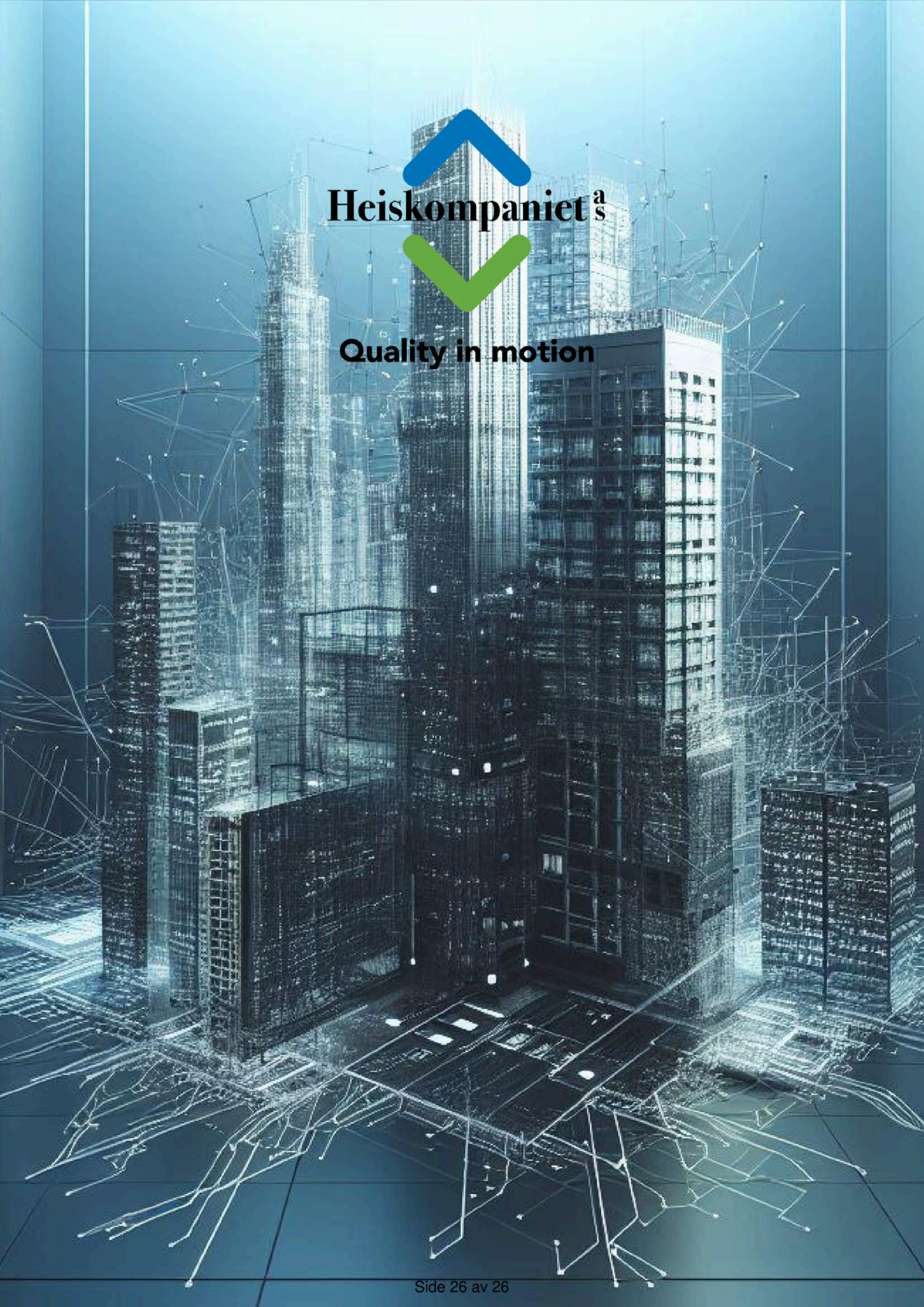
Prisen er fast for bestilling innen 30 dager.
40 % av prisen er valutaavhengig 1 EURO = NOK 12 +/- 2%. 30 dagers forfall.

Betalingsfrister:
50% ved bestilling.
40% forfaller til betaling når det vesentlige av materiell er levert byggeplass.
10% Sluttfaktura sendes når heisen er ferdig montert.

Vi håper at vårt tilbud fanger deres interesse.
Hvis det oppstår spørsmål eller behov for ytterligere informasjon, ber vi deg gjerne om å ta kontakt.
Vær trygg på at dersom dere velger å legge inn en bestilling, vil den motta vår aller høyeste oppmerksomhet, og vi vil arbeide dedikert for å oppfylle deres behov og forventninger på best mulig måte.

Erik Herseth.

_____	13.03.2025	_____
Signatur Leverandør	Dato	Signatur Kunde
Erik Herseth		_____
Blokkbokstaver		Blokkbokstaver


Heiskompaniet as
Quality in motion

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6 tirsdag 10.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt møte via Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Bjor Aasbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12 (338 aksjer)

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12 (338 aksjer)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Modernisering av heis i Oppgang D

Tilbud fra Heiskompaniet AS godkjennes.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styret foreslår Chi Cheng Fung som ny styreleder. Chi jobber som IT-konsulent og har god erfaring med prosjektledelse og planlegging og oppfølging av tiltak. Hun har erfaringer med styrearbeid og ulike verv fra både studie og arbeidsliv.

Vedtak:

Valgt ble: Chi Cheng Fung for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret foreslår Anna Soledade Silva som nytt styremdlem. Anna eier og driver Sandaker hud og fotpleie. Hun har lang erfaring fra sin drift i bygget og kjenner naboskapet godt. Hun bringer med seg bedriftserfaring og et sterkt engasjement for at bomiljøet i og rundt gården skal være godt.

Vedtak:

Valgt ble: Anna Soledade Silva for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret foreslår Anders Delebekk som nytt varamedlem. Anders har vært varamedlem i forrige styre og styret foreslår at han som vara i også kommende periode.

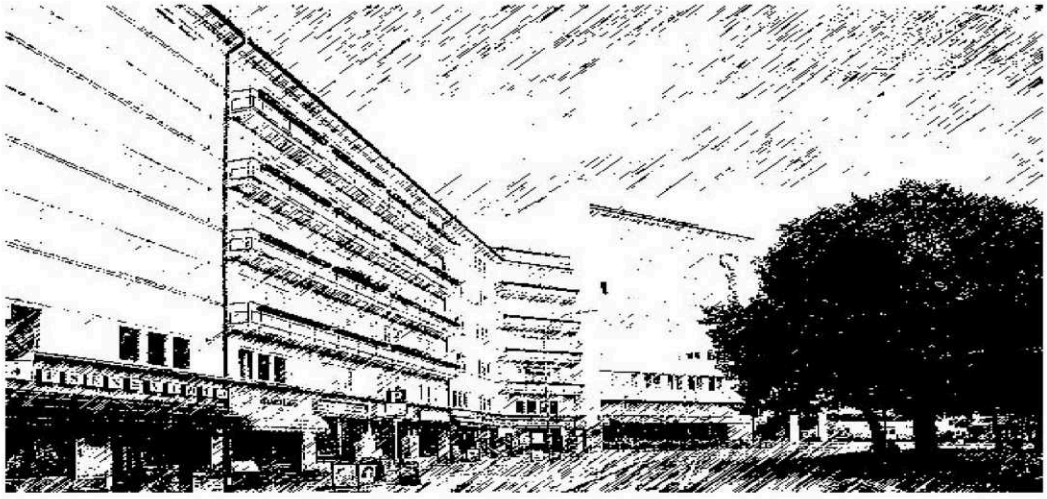
Vedtak:

Valgt ble: Anders Delebekk for 1 år.

Protokoll for AS Grefsenveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Sondre Bjor Aasbø (sign.)	16.06.2025



Vedtekter

for

AS Grefsenveien 6 Org. Nr.: 921 281 277

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 24. juli1936.
Med senere endringer og sist endret 19. mai 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Grefsenveien 6.

Selskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Et begrenset antall lokaler, lokalisert i første etasje, skal kun benyttes til næringsvirksomhet eller lignende.

1-2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.700,- fordelt på 2054 aksjer a kr 50,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være eiere av aksjer som er knyttet til bolig.

(3) Til aksjene er det knyttet forpliktelse til å overta leiebeboerobligasjon i bygget etter vedtektenes og styrets nærmere bestemmelse. Aksjene kan bare omsettes i forbindelse med overdragelse av leiebeboerobligasjon og leierett.

(4) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til en bestemt bolig eller lokale. Dette utelukker ikke at lokaler eller boliger, etter søknad og godkjennelse, kan slås sammen.

(5) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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.

(6) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer knyttet til bolig
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen **senest 20 dager** etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

(5) Styret kan gi skriftlig fullmakt til forretningsfører for å godkjenne erverv.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Bo og bruksrett
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, lokaler, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, lokaler og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) Type eller vesentlig endring av forretningsaktivitet i næringslokaler skal forhåndsgodkjennes av styre. Styret har bl.a. saklig grunn til å nekte samtykke eller stille vilkår dersom forretningsaktiviteten kan påvirke miljøet i og rundt gården negativt eller gå ut over orden. Styret kan også ta hensyn til merbelastning av byggets ressurser eller fellesområder, samt ensformig næringstilbud. Utelukkende konkurransehensyn mellom de forretningsdrivene, er derimot ikke relevant for å nekte samtykke.

3-2 Bruksoverlating eller fremleie
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Dersom aksjonæren ikke har sendt skriftlig søknad om bruksoverlatelse, kan styret fastsette tidspunktet for bruksoverlatelse tilbake i tid
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 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 aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Styret kan gi skriftlig fullmakt til forretningsfører for å godkjenne bruksoverlatelser.

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmeradiatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmeradiatorer, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for skadedyr o.l.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av byggforsikringens egenandel.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen eller andre rom slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmt vann.
(2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og kan ha opptil tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere. Styreleder og minst ett styremedlem må på valgtidspunktet være bosatt i selskapets eiendommer. Bostedskravet kan fravikes ved ekstraordinære tilfeller, herunder hvis kravet hindrer valg av et styre eller styremedlemmets annet bosted er kortvarig.

(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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret kan velge styremedlem blant varamedlemmer, dersom styremedlem i perioden selger sine aksjer eller ønsker og tre ut av styret. Styremedlemmet kan imidlertid ikke tre ut før en annen er valgt.

7-2 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 til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Beslutninger som tas på styremøter skal protokollføres.

(4) Samtlige styre og varamedlemmer har en rett til å be om oversikt over økonomiske transaksjoner fra forretningsfører.

(5) Forretningsfører skal forestå utbetalinger fra selskapet. Styreleder skal attestere utbetalinger som ikke er faste utgifter.

(6) Styret plikter så raskt som mulig å iverksette arbeid som er av nødvendig skadeforebyggende karakter.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. For at et vedtak skal være gyldig, må minst en tredjedel av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

7-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder sammen med ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

(2) Styreleder kan fatte ordinære hverdagslige drift- og ordensbeslutninger uten styrebehandling i forkant.

7-5 Forretningsfører og revisor
Styret har adgang til å ansette og si opp forretningsfører, som bør inneha juridisk kompetanse. Forretningsførerer og revisor kan ikke være medlemmer av styret. Revisor skal velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en ny revisor er valgt ihht aksjeloven §7-1og 7-2 (1). Styrets valg av forretningsfører godkjennes av generalforsamling.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut

over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovenes § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

9-3 Høring

Dersom en tillatelse eller godkjennelse fra styret innebærer varig endring av bygg, tekniske forhold eller innsyn, særskilt berører en eller flere aksjeeier, skal aksjonæren(e) høres før styret treffer sin beslutning.

10 Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

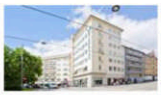
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

11 Forholdet til aksjeloven, borettslagsloven, husleieloven og leiekontrakter.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-2 Forholdet til leiekontrakter knyttet til borett og lokaler
Husleieloven gjelder så langt den passer. Styret kan ved eierskifte kreve at leiekontrakter som er knyttet til en aksje, blir skiftet ut med oppdatert standardkontrakt fra Huseiernes Landsforbund eller tilsvarende. Eventuelle særlige rettigheter og plikter skal tas inn i den nye kontrakten, såfremt en av partene påberoper dette.



HUSORDENSREGLER, VELKOMMEN til GREFSENVEIEN 6! (Sist oppdatert 19. juni 23)

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes og leietakeres evne til omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med felles regler, som tydeliggjør rimelige forventninger og rammer for orden. Disse reglene gjelder for alle beboerne og de som midlertidig disponerer lokaler i gården.

Aksjonærens rettigheter og plikter er først og fremst forankret i vedtekter, lovverk og husleiekontrakt. Ordensreglene er nyanseringer av disse og for fullstendig oversikt så må også disse leses.

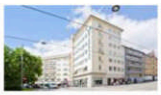
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg på eiendommen. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle lovlig godkjente leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

NB: Ved kjøp av aksjer eller fremleie i gården (næringslokale) må disse leses. Bekreftelsesmelding for at vedtekter og ordensregler er lest, sendes til asgrefsenveien6@yahoo.no .

Nye aksjonær før godkjennelse: ..... (Jeg bekrefter at jeg har lest gjennom). Leietakere av næringslokaler skal returnere underskrevet eksemplar til styret via aksjonær pr e-post. Aksjonær er ansvarlig for leietakers overholdelse. E-postadresse til ansvarlig drifter skal fremgå her:.....

Innholdsfortegnelse

FELLESOMÅDER....2
BRANNTILTAK OG EVAKUERING....2
RO-REGLER....3
FORSIKRING....3
RENHOLD AV OPPGANGER....3
BRUK AV LEILIGHETEN....3
PLIKTER VED OPPUSSING AV LEILIGHET....5
BORRING UT TIL EL-ANLEGG (OPPGANG)....5
PARKERING OG TRAFIKK....5
VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M. 6
KILDESORTERING – AVFALL BEBOERE....6
MATING AV FUGLER....6
DYREHOLD....6
VASKERIER OG TØRKEPLASSER....6
BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER....7
SÆRSKILT OM FORRETNINGSLOKAER. SKILTING OG ÅPNINGSTIDER M.M....7
AVFALLSHÅNDERING FOR LOKALER M.M....8
PLIKTER – MISLIGHOLD....9



FELLESOMÅDER

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Om mulig bidra til at eiendommen ikke skades, som f.eks. meld ifra til styret om vannlekkasje, rør som "suser" over lengre tid, brannfarlige forhold, folk som skader eiendom eller annet.

Lås alltid dørene til kjeller og til fellesrom. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst, med mindre man er til stede ved av/pålessing.

Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg må meldes til styret og tillitsvalgte.

Bruk aldri åpen ild i kjellerganger eller fellesrom. Kull/grillavfall skal alltid plasseres i brannsikre beholdere, og aldri blandes med annet avfall.

Rekreasjonshjørnet i bakgården er tilgjengelig for de med tilknytning til eiendommen, det skal holdes ryddig og dempet (særdeleshet etter kl 20). Det skal være like fint når du går som da du kom og eventuelt ved større opplegg så husk beboervarsel. Vi understreker at dette ikke er "et festområde", men kan brukes for å samle noen venner og byggets beboere i rolige og inkluderende former.

BRANNTILTAK OG EVAKUERING

For nye kjøkken etter 2010 gjelder det krav til installering av komfyrvakt (en enhet som slår av komfyren om det blir for varmt/brann på komfyren). Les mer om det her.

Batterier på røykvarslere skal skiftes en gang i året (gården har ikke eget varslingssystem), samt at slokkeapparatet skal kontrolleres av aksjonær og stå tilgjengelig. Alle leiligheter bør ha brannteppe som kan brukes ved mindre tilløp til brann. Det ser slik ut.

Minst en gang i året skal beboer kontrollere egne alternativer til evakuering. Leiligheter uten alternativ rømningsvei eller tilgang til balkong kan ved henvendelse til styret få dekket redningsline. Ved døren til leiligheten skal aksjonæren ha en lommelykt tilgjengelig til enhver tid, gjerne sammen med brannteppe. Det gjelder særlige regler for næringsvirksomhet. Se under Forretningslokaler.

Propan eller brennbare væsker: Propanbeholder skal ikke oppbevares under terrengnivå, for eksempel i kjellerrom. Eksplosive beholdere/brennbare væsker skal heller ikke langtidslagres på loft.

Aksjonærer skal jevnlig vurdere eget elektrisk anlegg, og følge offentlige regler for tilsyn. Blir ledninger eller stikkontakter varme, skal disse ikke brukes før de er kontrollert av fagpersoner. Sjekk også jevnlig ledninger i boder, da disse er vanskelig å komme til for gården.

Alle skal ha en tilgjengelig og moderne varmeovn tilgjengelig, ved eventuelt svikt av felles varmeanlegg (og komfort). Tilsvarende bør minst 5 liter vann være tilgjengelig ved brudd på vannforsyning.

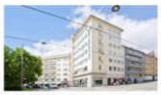
Ved brann/annet

1: Forsøk å slukke brannen med ditt brannslukningsapparat som du har i leiligheten. Ring 110.

2: Lukk vinduer og dører til leiligheten, dersom du har tid til dette.

3: Bruk aldri heis, men hovedtrappene. Hvis disse er sperret, benytt brannbalkong eller branntrapp (Branntrapp finnes kun i D oppgang, til enkelte leiligheter.

4: Ring på hos naboer, mens du beveger deg ned mot døren. Rop brann – for å varsle naboene.



5: Bruk ringeklokkene utenfor bygget til å varsle naboer.

6: Felles møteplass er i parken i front av bygget. Bli ikke stående i bakgård eller tett inntil bygget.

RO-REGLER

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i bygget eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Virksomhet som innebærer kundebesøk eller støy som sjenerer naboer, kan ikke drives i leilighetene.

Det er aksjonæren (beboer) og eventuelle leietakere i forretningslokaler som har ansvar for at virksomhet, kunder eller sammenkomster skjer uten sjenerende støy for naboene. Musikk/annet holdes dempet, aktiviteter og antall besøkende tilpasses. For virksomhet, se stengetid nedenfor.

Naboleiligheter har krav på ro i leiligheter fra kl 21.30 til 07.00. På helg og helligdager, skal det være ro frem til kl 10. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. lengre banking, boring og sliping, må ikke utføres på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.30 og 07.00 på hverdager. Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende som må være avsluttet før kl 22.15. Vaskemaskiner og tørketromler må "stå i vater" og på støy-absorberende løsninger.

Varsel om aktiviteter som kan innebære støy i andres leiligheter, som f.eks. oppussing eller sammenkomster skal opplyses på oppslagstavlen i oppgangen. Varslet innebærer ikke en aksept fra naboer for kommende støy, men det er en orientering. Varslet bidrar til at naboene kan planlegge dagen og kvelden. Varslet skal gis i god tid og ha opplysninger som kontaktperson/telefon, varighet på sammenkomst. Om en beboer en sjelden gang har sammenkomst på helg, kan det alminnelige tidspunktet for ro fravikes noe. Det gir ingen ensidig rett for støy fra sammenkomster ut over natten. Om naboer plages utover sen kveld – må sammenkomsten avsluttes. Det oppfordres til god dialog med naboer om slike saker, og generøsitet begge veier.

FORSIKRING

Alle er pålagt å forsikre lokalet eller leiligheten (innboforsikring, som omfatter skade på andre, bygget/personer). Brudd på dette er alvorlig. I den grad det er skade fra egen leilighet som rammer andre eller annet, kan gårdens forsikring bli gjort gjeldende. Egenandelen er i dag (2023) på 10 000 kr (Gjensidige). Egenandelen vil normalt belastes aksjonæren med en halvpart og fullt ut ved grovere uaktsomhet. Gården legger ut for egenandelen, mens aksjonæren refunderer etter avtale med USBL/styret.

RENHOLD AV OPPGANGER

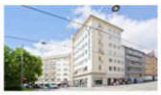
Vask av selve trappeoppgangene skjer ukentlig på vinterhalvåret og hver 14. dag ellers. Enkelte områder som opp til loft eller kjeller skjer på lavere frekvens. Vasking blir enten utført av eget personell eller firma.

Den enkelte beboer er pliktig til minst hver 14. dag støvsuge egen matte (og under denne).

Matten skal være i god stand og fornyes regelmessig. Om den ikke holdes i god stand eller støvsuges regelmessig, kan den kastes uten varsel. Det anbefales at matten legges på innsiden av døren, dersom man ikke vil risikere at denne fjernes ut fra styrets/trappevaskers skjønn.

BRUK AV LEILIGHETEN

Lufting: Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett mest mulig åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Suppler med gjerne korte lufteperioder på 2-3 minutter daglig på vinterstid (vinduer). Kjøp gjerne en mindre avfukter til leiligheten, om kondensering blir et problem.



Det er kun tillat med avtrekksvifte over komfyren som har kullfilter. Leilighetene har ingen ventilasjonskanaler som kan brukes til avtrekk over mat. Kullfilteret må skiftes og/eller vaskes regelmessig for å unngå at fettsamlinger i viften som over tid kan være brannfarlig.

Varme: Ha alltid litt varme på radiatorene vinterstid, men slå varmen ned på 2-3 når man er borte fra leiligheten i lengre tid. Husk å lukke vinduer ved fravær, og slå ned på varmen om vinduet står oppe over tid.

Vann: Nye toalett og dusj skal ha økonomisk vannbruk. Vask som dypper eller toalett som lekker/sildrer når det ikke er i bruk må ordnes rask. Det koster gården titusener over tid.

Ved lengre fravær fra leiligheten, steng vann til bad og oppvaskmaskin/vaskemaskin. Ryker en kobling i ditt fravær, kan det renne ut minst 20 liter i minuttet (det er over 140 000 liter på fem dager). Stengekraner til vann på bad og kjøkken skal fungere. Om du ikke har noen stengekraner som er enkle å bruke eller fungerer bra, så skal man få satt på slike ved første anledning. Ansvaret er ditt om noe uforutsett skjer.

For nye kjøkken etter 2010 gjelder det krav til installering av komfyrvakt (en enhet som slår av komfyren om det blir for varmt/brann på komfyren). Les mer om det her.

Batterier på røykvarslere skal skiftes en gang i året (gården har ikke eget varslingssystem), samt at slokkeapparatet skal stå tilgjengelig. Alle leiligheter bør ha brannteppe som kan brukes ved mindre tilløp til brann. Det ser slik ut.

Balkong: Det er ikke tillatt med egne varmepumper, levegger, parabolantenner e.l. på balkongen.

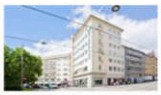
Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår. Unntak der gården har en fellesordning for blomsterkasser. Alt som står ute på brannbalkongene skal være sikret for at det kan blåse ned. Balkongen skal til enhver tid være fri for hinder til at naboer kan bruke balkongen ved nødsfall. Det er ikke tillatt å bore i brannbalkonggulvet/taket pga membran som skal sikre erosjon på balkongkonstruksjonen. Det kan koste hundretusener om balkongen må repareres pga dette.

Det er ikke tillat å grille på terrasser/brannbalkonger (gass/kull/åpne flammer). Det er av brann- og sikkerhetsmessige årsaker, samt naboer. Forsiktig bruk av mindre type el-grill med lokk, når det ikke er til sjenanse for naboer kan benyttes over korte tidsrom. Det forutsettes at den plasseres på metall/steinplate og i god avstand fra brennbart. Dersom naboer opplever sjenanse, må matlagningen opphøre.

Det er for øvrig tilrettelagt med stikk-kontrakt i "hjørnet" på bakgården (sosialt hjørne) for elektrisk grill. Hvis gården har tilrettelagt for dette eksplisitt, kan annen grill benyttes. Ellers ikke.

Balkonger og skillevegger mellom balkongene må ikke overmales da det her er brukt spesielt materiale. Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg må meldes til styret og tillitsvalgte. Eventuelle private gjerder/rekkverk må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder/rekkverk, eller være spesielt godkjent av styret.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær synlig ut vindu eller brannbalkonger. Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i oppganger. Der det finnes egne plasser beregnet for slikt utstyr må disse brukes. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk eller skal kastes, i fellesrommene.



Mat, avløp og brann: Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Matlaging med frityrsteking i oljegryter er svært risikofylt og bør unngås. Hell aldri mye fett ned i kjøkkenavløpet, avkjøl det til det stivner og kast det.

Ulovlig rusmiddelbruk: Bruk eller omsetning av ulovlig narkotiske stoffer på eiendommen, ansees som et brudd på vedtektene og kan få betydning for vilkårene for å disponere leilighet eller lokale. Aksjonær eller leietaker har også et slik ansvar for gjester som er tilknyttet leiligheten eller lokalet.

PLIKTER VED OPPUSSING AV LEILIGHET

Alle naboer skal varsles om støyende arbeid, sammen med eventuell renholdsplan for oppgangen i vedlikeholdsperioden. Varslet skal gis til styret (asgrefsenveien6@yahoo.no) etter fastsatt skjema som ligger på nettsiden eller skjema som fås ved henvendelse til styret. Se her Hjemmeside: Eller søk på "AS Grefsenveien 6". I tillegg skal det oppgis en plan for når aksjonæren vil kontrollere fellesareal for "tilsmussing." Kontrollen skal være minst hver tredje dag, eller hyppigere om omfanget tilsier dette.

Enhver som frakter materiale eller annet som tilsmusser fellesareal, plikter å fjerne dette raskt etter frakten. Det skal tas forhåndsregler slik at byggestøv/gips fra leiligheter ikke sprer seg i oppgangen. Det innebærer også at det skal støvsuges hele oppgangen hvor støvet har lagt seg. Dette skal IKKE vaskes FØR området er støvsugd. Byggestøv er svært klebrig og fester seg bedre om det blandes med vann. Gården har en egen grov-støvsuger som kan lånes Deretter skal det vaskes/tørkes over. Ta kontakt med vaktmester ved behov for støvsuger eller vaskeutstyr.

Det er ikke lov å delegere bort kontrollen av tilsmussing av fellesområdet til håndverkere. Aksjonæren skal selv sørge for nær hverdagslig kontroll av oppgangen. Styret har i tillegg satt opp kontaktnummer til trappevasker i oppgangene som kan ta renholdet eller oppfølgningen for aksjonæren. Avtalen er i så fall ikke en del av trappevaskers ordinære oppdrag og avtales på egne vilkår mellom partene.

BORRING UT TIL EL-ANLEGG (OPPGANG)

Det er ikke lov og borre i eller gjennom veggen i oppgangen, før man informerer styret. Det skal videre holdes en støvsuger parallelt ved hullet når man borrer. Ved boring vil det komme et rødlig mursteinstøv som er svært vanskelig å få bort og samtidig sprer seg i hele oppgangen (ofte alle etasjer). Dette må fjernes enten av utføreren eller oppdragsgiver. Alternativet er at støvsuging (alltid først) og vask av oppgangen blir bestilt av styret og betaling belastes aksjonæren.

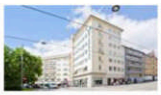
PARKERING OG TRAFIKK

Parkering i bakgården er i utgangspunktet forbudt. Det er en vurdering ut fra støy, tilgang for nødetater og at helt nødvendig nyttetrafikk skal ha tilgang. Parkering på området er nærmere regulert og skal kun skje på anviste plasser. Kortidsstans i bakgården er tillatt, dersom det gjelder avlessing eller pålessing før kl 22.30.

Etter avtale med vaktmester, kan det andre kortidsarrangement tillates ved spesielle tilfeller.

Styret administrer utleie av tilgjengelige parkeringsplasser. Det er for tiden tre eller fire plasser tilgjengelig for utleie. To av disse har ladestasjon. Praksisen rundt tilgangen til disse kan variere ut fra styrets retningslinjer for perioden. Maksimal bilstørrelse kan bety noe ved tildeling, da det er begrenset plass. For tiden er det minimum to plasser som er satt av til trekning mellom beboere. Alle plasser er belagt med månedlig avgift på 650 kr mnd (2023). Trekningen skjer normalt for ett år av gangen. Fjorårets vinnere, kan ikke delta i den neste trekningen. Plassene kan ikke fremleies.

Uregistrerte eller biler hensatt uten tillatelse på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.



Parkering på moped/motorsykkelplassen er i dag avgiftsfri (2023). Det kan bli endringer på det etter hvert, samt at på vinterstid kan det være behov for at plassen blir brukt til andre formål.

Oljeskift/større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i bakgården.

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Aksjonærer oppfordres derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

"Hjørnet" i bakgården gir muligheter for rekreasjon, samling og vedlikehold av beplantningsområde. Området er laget med en infrastruktur, men kan skifte møbelinnretninger og beplantning ut fra behov og aktivitet. Personer som ønsker å ta større del i dette vedlikeholdet/utvikling kan melde sin interesse til styret.

KILDESORTERING – AVFALL BEBOERE

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Avfallsbrikker til leilighetene er blitt utdelt, ekstra kan kjøpes fra vaktmester (2023). For tiden er restavfall hushold plassert til venstre mot gaten (nr 1 og 2). Kast aldri noe i fulle konteinere og treff boksen innenfor luken.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Vanlig husholdningsavfall og papir kastes i henhold til merking på beholderskapene til avfallet. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak.

Søppel og annet avfall må ikke settes utenfor beholderskapene eller på fellesrom (herunder oppganger). Eier av søppelet kan bli fakturert og bøtelagt for slik håndtering.

MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan tiltrekke rotter og mus til eiendommen. Det kan kun skje i svært begrenset grad og under nøye oppsyn i bakgården. Aldri på balkonger eller oppheng utenfor vinduet. Styret kan likevel på generelt grunnlag forby dette.

Uansett må begrenset mating av fugler ikke innebære søl som kommer på bakken eller bygg. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

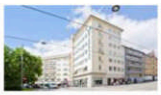
DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. I visse tilfeller kan det også innebære begrensing ut fra generelle forhold på tidspunktet som det totale antall hunder eller katter i oppgangen. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises ellers til kommunale regler og politivedtekter. Hunder skal tørkes av potene om de er sølete når de går inn i bygget.

Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer, samt at disse har kontaktinformasjon om husdyret oppholder seg alene i leiligheten
Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å endre retningslinjene for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner i kjeller gjelder særskilte regler. Reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges. Det finnes tørkerom, tørketrommel og vaskemaskiner som krever forhåndsbestilling.



Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting (ved høyre for sykkelgarasjen – siste innramming, mot "Hjørnet").

Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen, og aldri på balkongen. Tøy eller tepper skal heller ikke henges ut av vinduet.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Aksjonær er ansvarlig for eventuelt mangelfull eller uforsvarlig omgang med vann i bygget. I toalettet må det bare brukes toalettpapir; ting eller annet papir må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Alle bør ha fungerende stoppekraner/brytere for bad eller kjøkken. Forlater man leiligheten for en periode bør disse stenges for å unngå vannskader om det oppstår lekkasje. Ved endringer på badet skal det monteres stoppekran som kan stenges ved lengre fravær fra leiligheten. Tilsvarende for oppvaskmaskin. Forsikringsselskap og styre kan be om dokumentasjon på at våtromsarbeid er gjort av fagperson.

SÆRSKILT OM FORRETNINGSLOKAER. SKILTING OG ÅPNINGSTIDER M.M

Selskapets primære formål er boligdrift. Øvrige ordensreglene gjelder for alle, også aksjonærer og drifter i forretningslokaler.

Reglene gjelder ved fremleie, uavhengig av avtalen mellom fremleier og leietaker eller byens regulering for maks åpningstid/alkoholservering.

Næringsdrift har i utgangspunktet ikke andre tillatelser for støyende aktivitet enn det som gjelder for beboere. Røyking skal ikke skje under eller ved vinduer.

Søknadspliktig drift: Type drift må ha skriftlig tillatelse fra styret og utøves i tråd med vedtekter. Dersom det skal inn annen eller endres type virksomhet, skal det søkes om det. Manglende søknad kan innebære forbud mot drift i lokalet. Det er aksjonæren som må søke.

Drift som innebærer alkoholservering: Alkoholservering i lokalet krever skriftlig samtykke fra styret og skal knyttes til en grundig vurdering av den aktuelle bevillingshavers person og konsept i bygget. Styrets vurdering er betydelig ut fra hvordan konseptet antas fungere i bomiljøet.

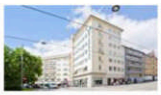
Det kan ikke være mer enn ett, unntaksvis to lokaler med skjenkebevilling på samme tid. Tillatelse gis eventuelt personlig til tilstedeværende drifter, men kan endres eller trekkes tilbake ut fra erfaring med den aktuelle drifter eller dennes virksomhet. Drifter skal gis rimelig til tid til å etterkomme varsel for endring/avvikling av tillatelse.

I dag er det lokalet til tidligere Victor restaurant/Jewel of India/annet som over 30 år hatt tillatelse til restaurant med skjenkebevilling. Tillatelsen forutsetter at driften er restaurant virksomhet, hvor matservering er hovedproduktet.

Åpningstider: For å motvirke støy i og utenfor leiligheter, herunder at beboere skal ha mulighet til lufting ut mot fellesområdet er åpningstidene ytterligere definert. Åpningstider følger normalpraksis for butikk, men senest kl 22. Det kan søkes om unntak.

Styret besluttet i 2022 at:

• Virksomhet skal normalt holde stengt mellom kl 22.00 og 7.00. Eventuell rydding etter stengetid, skal skje med minst mulig støy i og utenfor lokalet. Styret kan innskrenke åpningstiden for enkelte virksomheter som f.eks. har kunder, gjester eller klientell som opptrer edruelig og omsorgsfullt for omgivelser eller påvirker annen forretningsdrift negativt.



• Det kan søkes om utvidet åpningstid:

a. Aksept for eventuell utvidelse, skjer blant annet under forutsetning av at styret vurderer at virksomheten ikke har nevneverdige støyfaktorer mot leilighetene og at besøkende til virksomheten ikke øker risikoen for forstyrrelser eller endrer opplevelsen av trygghet. Styret kan sette ytterligere vilkår.

b. Plasseringen i bygget er også en faktor ved vurdering av søknaden, da det nærmeste naboskapet og lokalet egnethet kan gi ulikt utfall.

c. Styret står fritt til å trekke tilbake eventuelle godkjennelser som innebærer utvidet åpningstid. d.

Styret skal vanligvis behandle en søknad innen 20 dager. Det skal tas kontakt med styreleder om henvendelsen ikke blir besvart.

Uavhengig av tidligere tillatelse kan også disse innskjerpes ytterligere for enkelte virksomheter. I særdeleshet der forretningsaktiviteten kan innebære faktorer som musikk, høylytte samtaler, utrygghet, trafikk utenfor bygget og underholdning som høres inn i leilighetene, eller alkoholservering.

Det er uansett aksjonærens ansvar å ha null-toleranse for rusmidler på eiendommen, som ikke er hjemlet i kommunens forskrifter. Eventuelle gjester som er rustet, overstadig beruset eller bruker narkotiske stoffer omkring bygget, skal bortvises fra eiendommen. Mangel på håndhevelse av dette, er direkte i strid med vedtekter og er mislighold av disse. Dette er uavhengig om det er mangel på vilje eller kapasitet for drifter å håndheve dette.

Fasade og skilt, annet: Forretningsdrivende skal følge gårdens regler for skilting. Skilt over inngang skal kun ha dempet belysning og utformes i størst mulig retning av klassisk stil. Styret kan be om at skiltinnretning fjernes eller endres. Dialog i forkant er et krav. Det er ikke fri disposisjonsrett i vindu, på vegg eller grunn utenfor lokalene. Reklame skal være begrenset og fremstå ryddig. Fysiske innretninger utenfor lokalet (kort eller lang tid) krever samtykke fra styret. Tillatelser kan endres eller trekkes om det oppstår større negative erfaringer av tillatelsen.

Endring og fornyelse av markiser skal gå mot brunt etter modell av restaurant på hjørnet (2022).

Enhver har rett til ett flyttbart skilt innenfor ca 1x1 meter. Ferdsel og gangvei langs bygget skal kunne skje uten hinder og det vektlegges et ansvar overfor funksjonsbegrensede og svaksynte.

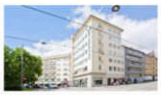
Enhver forretningsdrivende skal sørge for at søppel utenfor lokalet fjernes regelmessig.

Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjennelse.

Brannforebygging: Forretningslokaler (aksjonær) skal uoppfordret følge lovens pålagte risikovurderinger for sin virksomhet, både når det gjelder rutinemessig kontroll av hva som kan forårsake brann, slokkemuligheter og rømning/varsling. Vesentlig brudd på slike forhold, er å regne som grovt brudd på vedtekter. Styret kan be om utskrift av virksomhetenes skriftlige rutiner og dokumentasjon på kort varsel. Virksomheten er ansvarlig for eventuelle manglende kunnskap hos tilstedeværende ansatt. Styret kan stille krav om at virksomheten blir kontrollert av fagutdannet personell på virksomhetens regning, hvert tredje år eller særskilt behov.

AVFALLSHÅNDERING FOR LOKALER M.M.

Det gjelder offentlige særregler for næringsavfall og håndtering. Hver virksomhets type og omfang av avfall skal i utgangspunktet håndteres av virksomheten.



Aksjonærer/drifter må ha egne avtaler med kommunen eller selskap for avfall og returordninger tilpasset virksomhetstype. For alminnelig restavfall, kan virksomheten (via aksjonæren) delta i fellesavtaler for næringslokaler via gården, dersom slike eksisterer. Virksomhetene har fortsatt ansvar for hva som legges i eller håndteringen av avfallet.

Renovasjonsavgift-restavfall: Noe av grunnfinansieringen til avfallsavhenting ligger inn under fellesandel, men næringsdrivende samlede behov og særregulering overgår dette. Dette kan ikke legges på fellesskapet. De som har egne avfallsordninger for restavfall, mottar derfor et mindre halvårlig eller halvårlig tilskudd. De som har fellesordning i gården regi (prøveprosjekt 2023) får en tilleggsfaktura. Dersom virksomhet i lokalet opphører over lengre tid, kan denne reduseres om man får til en tilsvarende regulering av avfallshentingen.

Særregler/behandling/avgifter er for øvrig ikke et ansvar som ligger til gården å håndtere. Heller ikke det praktiske. Aksjonærene for næringslokalene er ansvarlige for at eventuelle leietakere håndtere avfallet i tråd med disse og gårdens regler. Eventuelle straffegebyrer og særavgifter tillegges eier av avfall (eks, hvis relevant, papp/papir for næringsdrivende er beheftet med offentlige særavgifter).

Næringsavfall og plassering: Avfall som ikke kan betjenes av restavfallsordninger i utpekte beholdere skal fjernes raskt og ikke lagres i bakgården. Ingen kan midlertidig plassere utstyr eller avfall i bakgård eller på annet fellesareal, uten egen avtale med styret. Overtredelses kan sanksjoneres med regning for bortkjøring og et større påslag for håndtering. Gjentatt feilplassering av eget avfall tilhørende andres avfallsordning, vil være et alvorlig brudd på ordensregler.

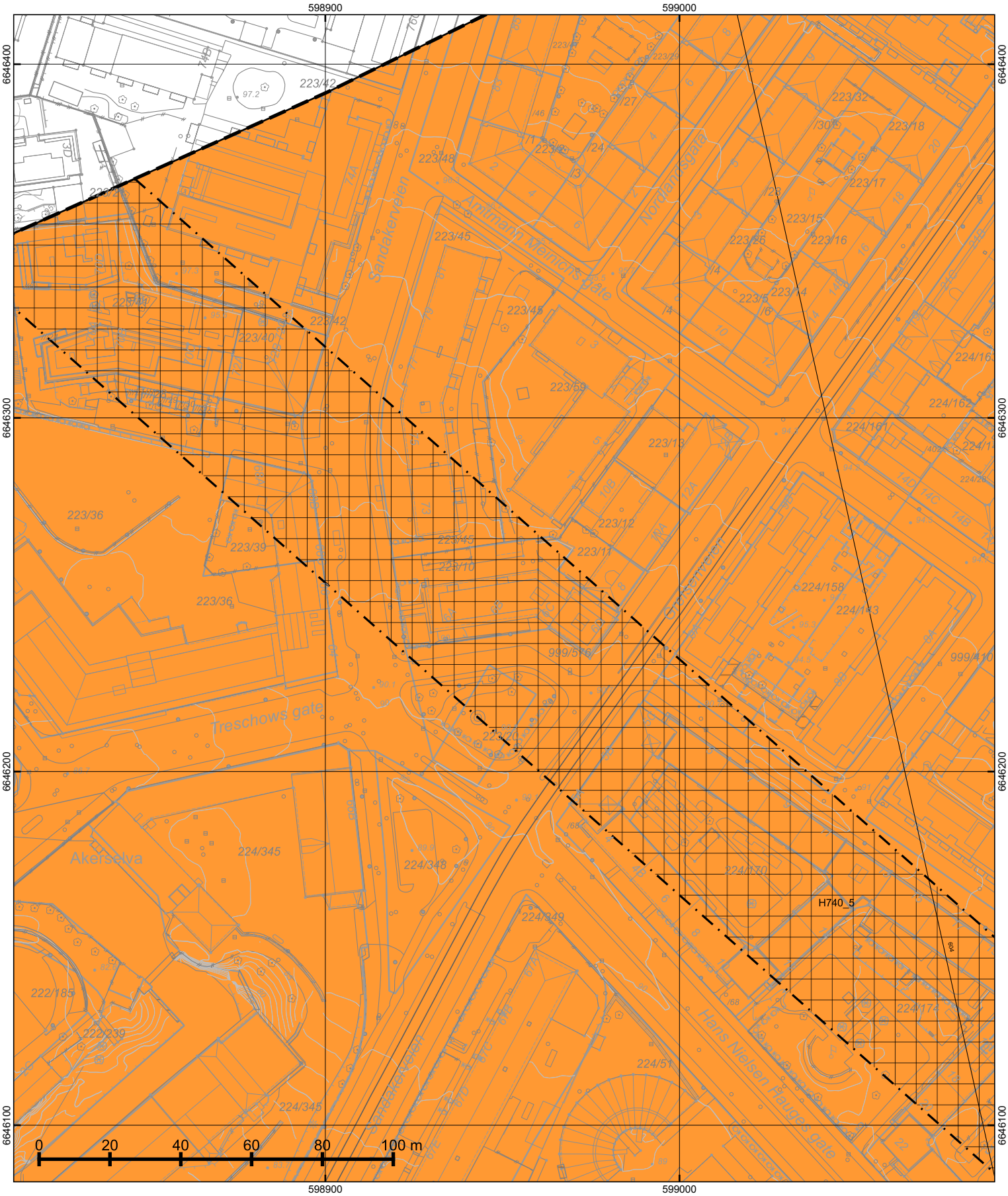
Lån/leie av beholderskap kan deles med andre passende forretningsenheter. Dersom det oppstår lukt eller skadedyrproblem, kan gården pålegge og øke frekvensen for slikt avfall. Styret kan lage ytterligere retningslinjer for leie av beholdere og sette begrensninger for antall avfallsløsninger i bakgården.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Regler og retningslinjer forvaltes av styret, etter fullmakten som ligger i vedtektene fra generalforsamlingen.

Reglene skal ikke legge unødige plikter på aksjonærene (leiligheter/lokaler). Reglene har til hensikt å sikre bo-trivsel/helse i aksjeboligselskapet i hverdagen, samt et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Reglene er også en oppfordring til først og fremst en prat med naboene på en vennlig måte om interessene blir for forskjellig.

Noen av reglene ovenfor gjenspeiler vedtektenes forutsetninger for å fortsatt kunne eie aksjer i selskapet. Det skal derfor minnes om at aksjonærens/fremleiers brudd på forpliktelser overfor AS Grefsenveien 6 kan utgjøre mislighold som får betydning for aksjonæren. Ved vesentlig mislighold kan aksjeboligselskapet pålegge eieren å selge leiligheten/lokalet, jf vedtektene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026

Bruker:

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333635/ 86525296

Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

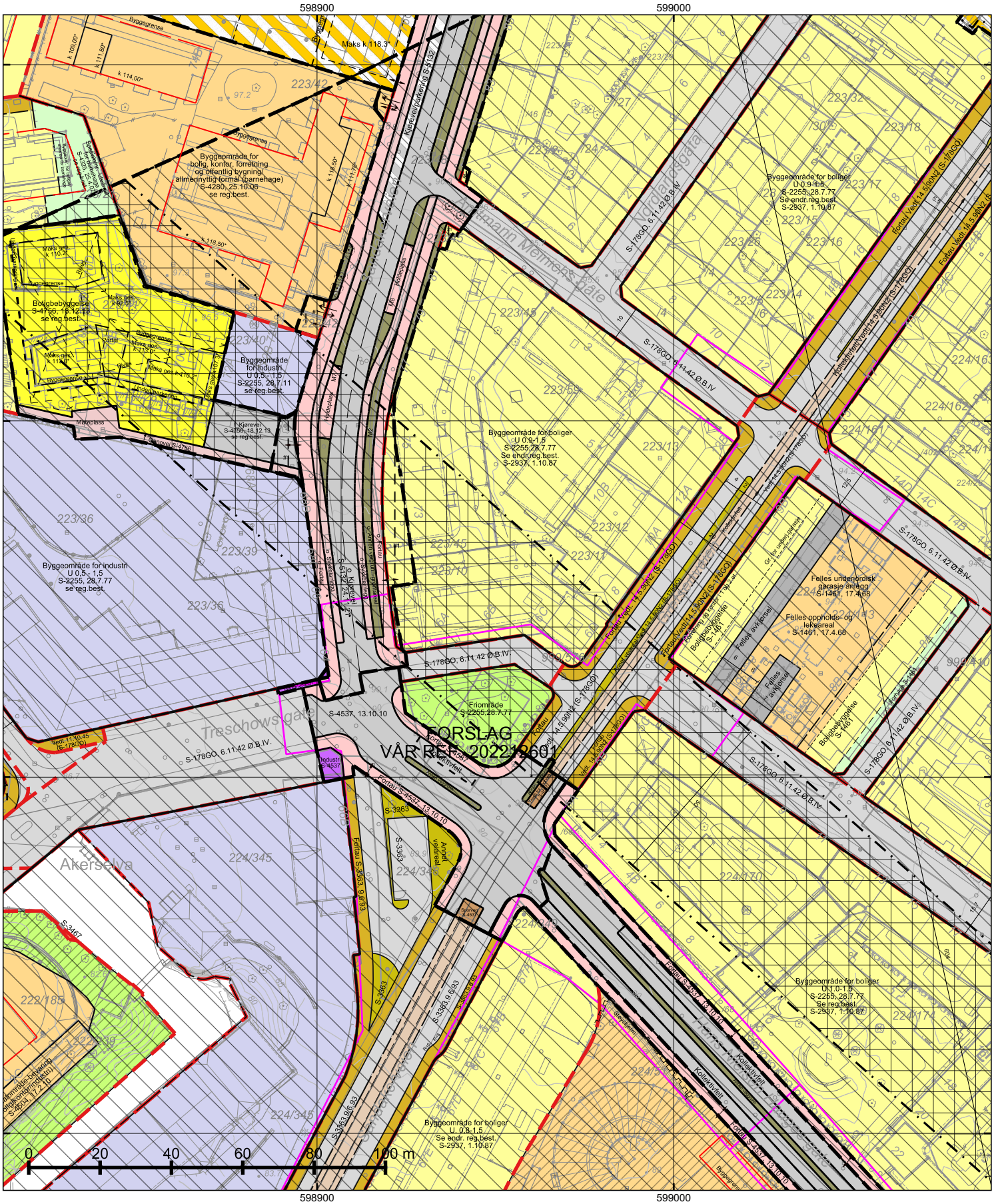
Adresse: GREFSENVEIEN 6A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 223/10

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026

Bruker:

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333635/ 86525296

Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Adresse: GREFSENVEIEN 6A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 223/10

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

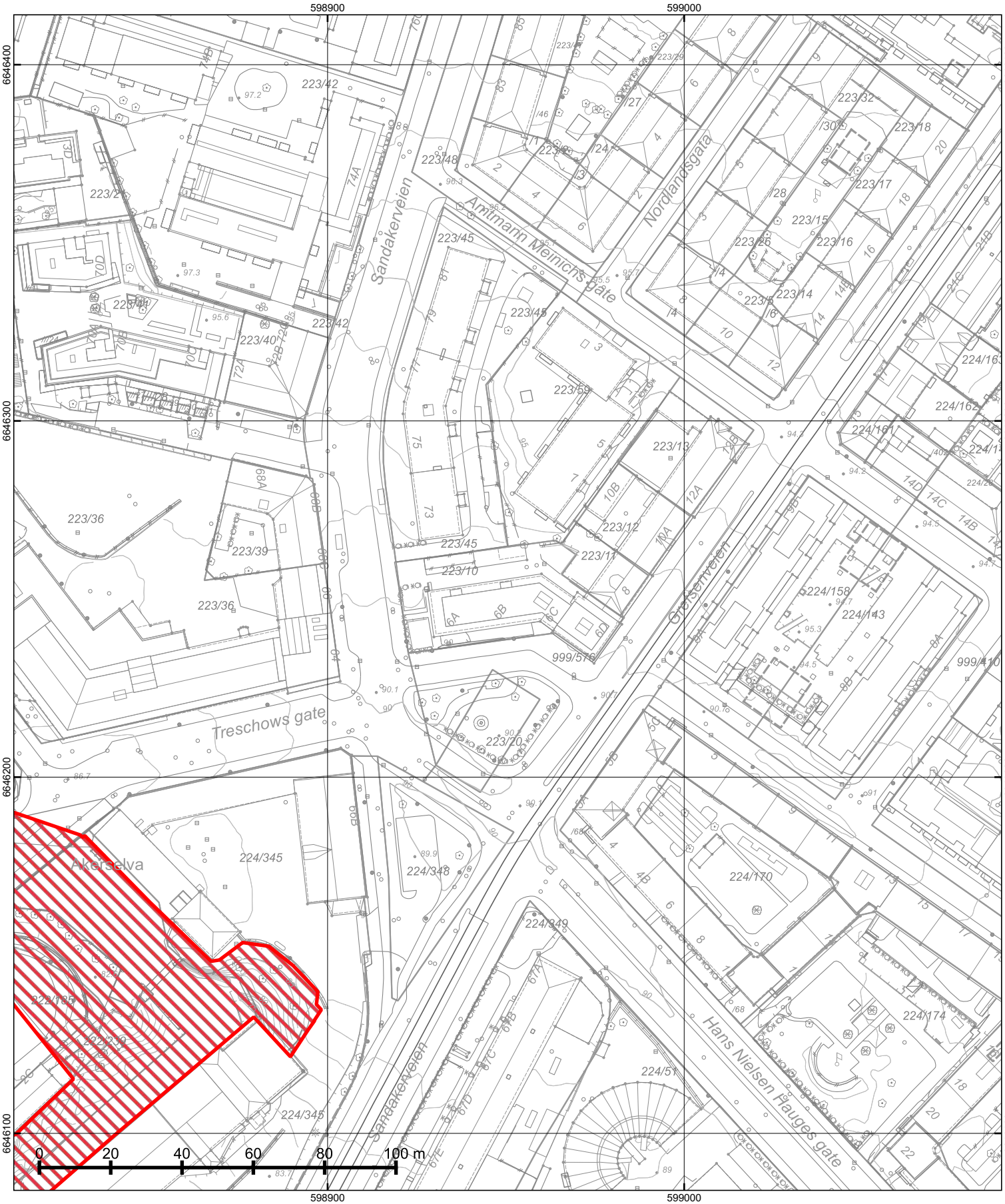
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026

Bruker:

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333635/ 86525296

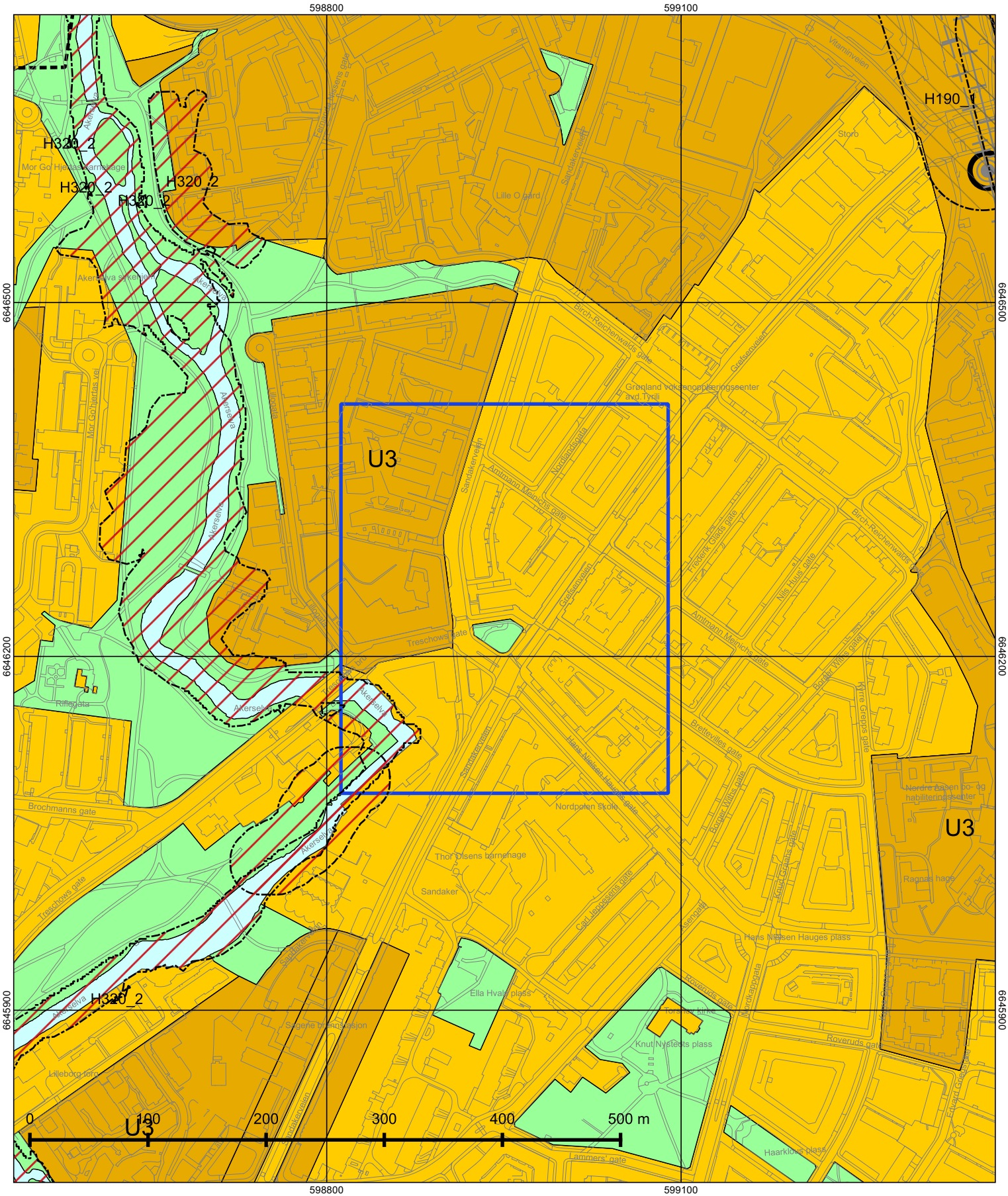
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Adresse: GREFSENVEIEN 6A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 223/10

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333635/86525296
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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, 20883, 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.

Oslo

S-5132

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien - Nycoveien på strekningen Treschows gate og Vitaminveien

Vedtaksdato: 24.11.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201806521
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

Kartnummer: UTI – 201806521. Dato: 18.02.2020. Revidert: 16.11.2020.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppgradere Sandakerveien – Nycoveien til bygate. Det tilrettelegges for tosidig opphøyde sykkelfelt samt fortau på begge sider av gaten. Gatens grønne karakter skal oppgraderes. Det skal plantes trær og legges til rette for lokal overvannshåndteringshåndtering. Gateparkering ivaretas på vestsiden av gaten.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler vises med piler på plankartet. Det skal etableres harde flater ved avkjørsler.
Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av 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, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.4 Beplantning

Det skal etableres trær i arealene avsatt til annen veigrunn – grøntareal der det er mulig.
Det er krav om minimum 15 m³ vekstjord per tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær. Anlegget skal utformes slik at eksisterende større trær markert i plankartet bevares. Markerte trær tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før igangsetting av tiltak skal trær og rotsoner beskyttes.

1.5 Belysning

Innenfor planområdet tillates det gatebelysning. Utarbeidet belysningsplan som er vedlagt reguleringsplanen, skal ligge til grunn for ny gatebelysning i planområdet. Belysningsplan avklares endelig i forbindelse med byggeplan.

1.6 Støy

Til enhver tid gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for begrensning av støy i anleggsperioden og normalsituasjonen.

1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

1.8 Universell utforming
Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av gaten.

1.9 Varelevering
Varelevering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde. Det skal anlegges en buffersone på 0,5 meter mot sykkelfelt ved vareleveringslommene.

1.10 Parkering
Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

1.11 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 meter over veien.

1.12 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. 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, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

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

2.1 Kjørevei
Areal regulert til kjørevei skal være offentlig. Det skal etableres kjørevei som vist på plankartet. Det skal legges til rette for toveiskjøring. Kjørefeltene skal dimensjoneres for kollektivtrafikk.

2.2 Fortau
Areal regulert til fortau skal være offentlig. Det skal etableres fortau som vist på plankartet. Fortauet skal tilpasses gatens geometri og skal ha en standardbredde på 3 meter. Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg
Areal regulert til sykkelanlegg skal være offentlig. Det skal etableres Sykkelanlegg som vist på plankartet. Sykkelanlegget skal være opphøyd. Anlegget skal ha en standardbredde på 2,2 meter, der anlegget skal tilpasses gatens geometri tillates det en minimumsbredde på 2 meter. Opphøyde sykkelfelt skal ha nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Annen veigrunn – grøntareal
Areal regulert til annen veigrunn – grøntareal skal være offentlig. Det skal etableres annen veigrunn – grøntareal som vist på plankartet. Alle arealer regulert til formålet skal gis et grønt preg med beplantning. Det tillates etablering av harde flater innenfor formålet. Det tillates etablering av møbleringselementer som trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet. Det tillates etablering av skjæringer, grøfteanlegg og murer som er nødvendig for å oppføre tiltaket innenfor formålet. Det tillates snøopplag innenfor formålet.

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor arealer regulert til formål Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer skal det anlegges parkeringsplasser/kjørevei.

3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)
Det skal innpasses minst 10 parkeringsplasser. Minimum 2 av disse skal være HC-parkeringsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkelparkeringsplasser, regnbed, benker og lignende møbleringselementer.

3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

3.4 Bestemmelsesområde M5–M8 (Bussholdeplass)
Innenfor bestemmelsesområde M5–M8 skal det etableres bussholdeplass. Det tillates etablering av leskur. Areal rundt holdeplassene med leskur skal utformes universelt.

3.5 Bestemmelsesområde M9 (Møbleringssone)
Innenfor bestemmelsesområde M9 tillates det å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker, bord, treningsutstyr og lignende møbleringselementer. Møbleringselementer skal ikke komme i konflikt med inn- og utkjøring fra garasjeanlegget til gårds- og bruksnummer 77/419.

4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Arealer avsatt som midlertidig Bygge- og anleggsområde tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av gateopprustningsprosjektet for Sandakerveien–Nycoveien. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Marksikringsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær markert i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.2 Overvannshåndteringsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger for påslippsmengder til offentlig nett er godkjent hos etaten.

5.3 Landskapsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.4 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Faseplan skal vise hvordan det skal sikres tilgang til tilgrensende friområder i anleggsperioden. Faseplan skal vise hvordan kulturminner og bevaringsverdige trær innad i planområdet skal beskyttes i anleggsperioden. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.2021 sak 290. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021

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

V140590N2

Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

V140590N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1990

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198950567

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-62GA, S-217GA, S-178GO, S-3028, S-455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Grefsenvn. 6.

J.nr. 2152/1935

Våningshus.

ANMELDELSE. N.D. 2152/35

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 6 Grefsenveien

Innlevert 7.nov.1935. Attestert 22/9-1939.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8.nov.1935.

Reg. chefen jr. nr. Grefsenv. 6.
mott 13. NOV. 1935

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 9. NOV. 1935

Sendes hr. reguleringschefen
Den anmeldte bebyggelse ekstender sig over endel umatrikulert grunn hvis grenser er vist med brun skravur på situasjonsplanen Bl.1 og over dele av grunnene nr. 6 Grefsenveien, 3 Botteinilles gate og 85 B Sandakerveien hvis grenser er vist med grønne linjer. Samtlige grunnne eies av kommunen. Rekvisisjon på opmåling av byggetomten er ikke innkommet.

Oslo 12/11-1935

E. Lund

JN. 009127 19 NOV. 1935
RØRLEGGERAVD.

M/B

2

Grefsenveien 6
Opm.chefens eksp. av 12/11 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringes- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Grefsenveien er regulert 20 m. bred.

Sandakerveien er regulert 20 m. bred med 8 m. tilbaketrukket byggelinje på østsiden.

Mot syd blir bygningen beliggende mot regulert åpen plass med 4 m. tilbaketrukket byggelinje langs den vestre fløi.

Mot plassen er regulert innre byggelinjer i 10 og 12 m. avstand fra byggelinjene mot gaten.

Mellem Grefsenveien og plassen er regulert et høiere hjørneopbygg 13 x 14 m.

Sandakerveiens regulerte reviderte høide er ved Treschows gates midtlinje kote 89,5o. Herfra stiger gaten mot nord med 1:26,2.

Grefsenveiens regulerte reviderte høide er ved Brettevilles gates nordside kote 90,85. Herfra faller den mot syd med 1:57 efter midtlinjen til kote 90,35. Fra dette punkt faller plassen mot vest med 1:70,5 til kote 89,5 ved Sandakerveiens midtlinje.

Fortågstigningen er overalt 12 cm.

I reguleringsrådets møter 30/4 og 13/6 1935 blev vedtatt gesimshøider for bebyggelsen mot den åpne plass. Disse, kote 107,5 og kote 113,5, er inntegnet på fasadeoprisset bl. 7 med røde linjer.

For strøket gjelder byplanvedtekt 90, stadfestet av arbeidsdepartementet 28/7 1933. Ny § 4 er vedtatt av reguleringsrådet 30/4 og 13/6 1935. Et eksemplar av de nye vedtekter vedlegges.

Oslo reguleringsvesen den 16/11 1935.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Ad: 6 Grefsenveien, jnr. 1286/35.

3

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76[2] og 104[5,6] anbefales innvilget på betingelse av at det ikke opsettes annet gjerde enn nettinggjerde mot nabo.

Det må gjøres rede for ventilasjon, isolasjon (butikkgulv etc.) og søppelforholdene.

" Det må anlegges area (se bl. 10) overalt hvor isolasjonen i ytterveggene (under gulvene) ligger lavere i terreng enn 0,20 m. over dette. Det må være ventilert luftrum under disse gulv. "

Butikkenes bruk må anmeldes før innflytning finner sted.

Det må sørges for minst et W.C. avlukke til hverannen butikk.

Vaskeriene som må særskilt anmeldes, må være så store at hver familie kan vaske hver 14de dag.

Det må avgis tinglest erklæring om at hybelleilighetene kun skal benyttes av enslige.

" Balkongenes bredde må ikke gjøres mere enn 0,65 m. utvendig målt. Balkongdører, og vinduer i værelser med lysflate mere enn 1/8 må gjøres dobbelte. "

Vedlagte regler for W.C. rum må følges. W.C. rummene må lydisoleres.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 8. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygningsrådet 2152/35

8 - JAN 1936

Til Brandst bygningskon

U.d. til innstilling

Oslo 9/1.36

Skallagrim

4

J.nr. 9127/1935. Matr.nr. 6 Grefsenveien.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Plan og profil av uttrekkskloakk med nøiaktige høideangivelser for såvel kloakk som kjellergulver mangler. Når disse opgaver innkommer bes saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling.

Man bjør opmerksom på, at uttrekkskloakk ikke tillates ført til offentlig kum.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 3. desember 1935.

Bygn. chefens j.nr.: ✓
6 - DEC. 1935

Bl. 9/10. (dupl. sendt Bygningsk.)
Oversendes hr. brandsjefen i anl. bl. 9-10.
Oslo 6/12-35
[illegible]

Oversendes Oslo helseråd.
Oslo, 6/12-35
[illegible]

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.-nr. 6 Grefsenveien

Innlevert Attestert

N/MS.
Jnr. 2152/1935.

Ad: 6 Grefsenveien. følger ikke Bygg. Lånesak med Lånet

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ad: blad 1,4,5,6,7,8,12,13,14, og 15.

Der henvises til reguleringschefens påtegning av 16. november 1935 angående byplanvedtekt 90 ny § 4.

Der tiltrenges unntagelse fra:

A: § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

B: § 67 for balkongers samlede lengde og for nær nabo.

C: § 75/76,2 for gårdsplassens mindste utstrekning.

D: § 85 for åpning i avdelingsvegg i kjeller.

E: § 104,5 og 6 for tekjökkenene.

Videre bemerkes:

1. Tomtene må sammenslåes, kartforretning avholdes og målebrev tingleses.
2. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes. Der forutsettes anvendt naturstens sokkel.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.
6. Kloakken i dens hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av kloakkvesenet.
7. Der må redegjöres for isolasjon av det flate tak og stöpte dekker (etasje-adskillere).

Grefsenv. 6

Inv. 2430/1936

Varmeanlegg

A N M E L D E L S E .

6 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.j.-No. 2430/36 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.nr. 6 Grefsenveien

Innlevert 1. des. 1936. Attestert Ferdig attestert 22/9-39

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2-12-1936.

V Skumacher

GM/VW.

Ad: 6 Grefsenveien, jnr. 3033/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Fyrhuset skal ha gasstett tak, glattpusset gulv med sluk og spylekran samt ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk til egen ventilasjonspipe.

Røkpipen for kjeleanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk.

Varmeoplegge gjennem sove- og pikeværelser under 10 m^2 skal isoleres. Gjennem spiskamre må ikke legges varmeledninger.

Oslo helseråd den 4. desember 1936.

Efter bemyndigelse

5-DEC. 36 V

Oversendes hr. brandsjefen.

Oslo, 5/12-36.

V Skumacher

OSLO BRANDVESEN 3353/36

v. M. 74 X.36. 3000

2

H.S.
3353/36. Grefsenveien 6. Varmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren.

Heteflaten er beregnet til 54,4 m². Pipetverrsnittet er 50 x 50 cm.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Døren til fyrrummet gjøres ildsikker og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
2. Vegger og tak i fyrrummet utføres av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong.
3. Fyrrummet må skaffes frisklufttilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 40 x 40 cm. Kanalen bør munne ut ved gulvet foran kjelene og må ikke være forsynt med spjell eller rister der i vesentlig grad kan hindre trekken.

25 + 25 Rent kaldluft fra fri.

29 DEC. 1936 2430/36

Oslo brandvesen den 28. desbr. 1936.

B. Hagen

Pth

N.d. til innstilling
Oslo 29/12.36.
Skillaguus

N/MS.
J.nr. 2430/1936.

Ad: 6 Grefsenveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets og brannchefens påtegninger.

Oslo den 31. desember 1936.

H. Dugge

Godkjennes som innstillet.
Oslo 2/1.37.

Medd. 2/1-37. A. Skilland Skil.

3

Oversendes hr brandchefen til besiktigelse

Oslo 2/8-37. G Berge.

OSLO 2571/37 BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 1 september 1937.
P. Thorsby

1-SEP 1937

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse

Oslo 1/9 37.

for inspr
H. M. Faye.

GM/VW.

Ad: 6 Grefsenveien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
Fyrhuset mangler ventilasjonsavtrekk til egen pipe.
Oslo helseråd den 25. september 1937.
Efter bemyndigelse
N. Gram-Myhr

meddelt 30/9-37

Oversendes hr. brandchefen til fornyet besiktigelse under henvisning til vedl. oks. fra Ullevål varme og sanitær 2/9.

Oslo 29/9-37. G Berge.

3301/37 BRANDVESEN

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 4/10-37.
For Brandsjefen
P. Thorsby

Tilsynn. ældre

4-OKT 1937

4

Oversendes Oslo helseråd til fornyet behandling.

Oslo 18/1-38.

SB/VW.

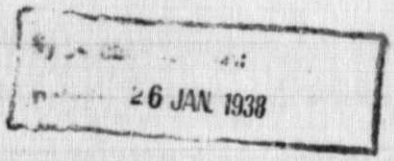
Ad: 6 Grefsenveien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 26. januar 1938.

Efter bemyndigelse



Odd Sundt.

Sigmund Bay

A P P R O B A S J O N

J.nr. 1390/1953 - SN/RH

Ad: nr. 6 Grefsenveien

Anmelder: A/S Grefsenveien 9 v/o.r.sakf. Hans Bang, Klingenberggt.7

Eier: - " -

Arbeidets art: Nye vinduer i tekjökken

Byggemeldinga godkjennes i samsvar med bygningslov, vedtekter og forskrifter.

För arbeidet settes igang må:

1) ansvarshavende være godkjent.

2) avgift for tilsyn være betalt.

3) material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, jfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.

Oslo, bygningssjefen, den 16. mai 1953

Y. Riis
kst.

S.Nesheim
bygningsinspektör

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 27 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604217-8 | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 6D	Eiendom:	223/10
Tiltakshaver:	Kjetil Reppen	Adresse:	Staudeveien 8, 0875 OSLO
Søker:	Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til enkle tiltak - GREFSENVEIEN 6D

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Saken gjelder søknad om bruksendring av tannlegekontor til bolig i eksisterende boligbygning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.04.06. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter .

Skriftlig samtykke fra sameie/styre for bruksendring av tannlegekontor til bolig/leilighet foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring av tannlegekontor i 2. etasje til bolig/leilighet med 46,2 m^2 bruksareal (BRA).

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D - 1	07.10.2005	1/5
Plan to	E - 1	30.03.2006	1/7

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985175608 Dyrø og Moen Arkitekter AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for bygninger tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger tiltaksklasse 2
876755122 Damhaug & Gjermo Bygghåndverk AS	Ansvarlig utførende, kontrollerende for utførelse for bygninger i ttkl.2
813127652 Flemming Johannessen AS	Ansvarlig utførende, kontrollerende for utførelse for installasjoner i ttkl.2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til bolig/kontor gjennom reguleringsplan S – 2255, vedtatt 28.07.77.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes

Avfallsplan:

Tiltaket må ikke i gangsettes før vedlagte " forenklet avfallsplan er innsendt for ferdig behandling av saken.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den

finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang
Informasjon om elektronisk saksbehandling

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREFSENV 6 AS
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.03.2023
	202104417 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse:	GREFSENVEIEN 6 A-C	Eiendom:	223/10/0/0
Tiltakshaver:	GREFSENV 6 AS	Søker:	GREFSENV 6 AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Grefsenveien 6 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt uthus og levegger, mottatt 21.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104417			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Utomhusplan	E-01	23.02.2021	1/11
Plan 1. etasje	E-02	18.02.2021	1/12
Snitt	E-03	22.02.2021	1/13
Fasader	E-04	01.03.2021	1/14

Sluttrapport for forurenset grunn

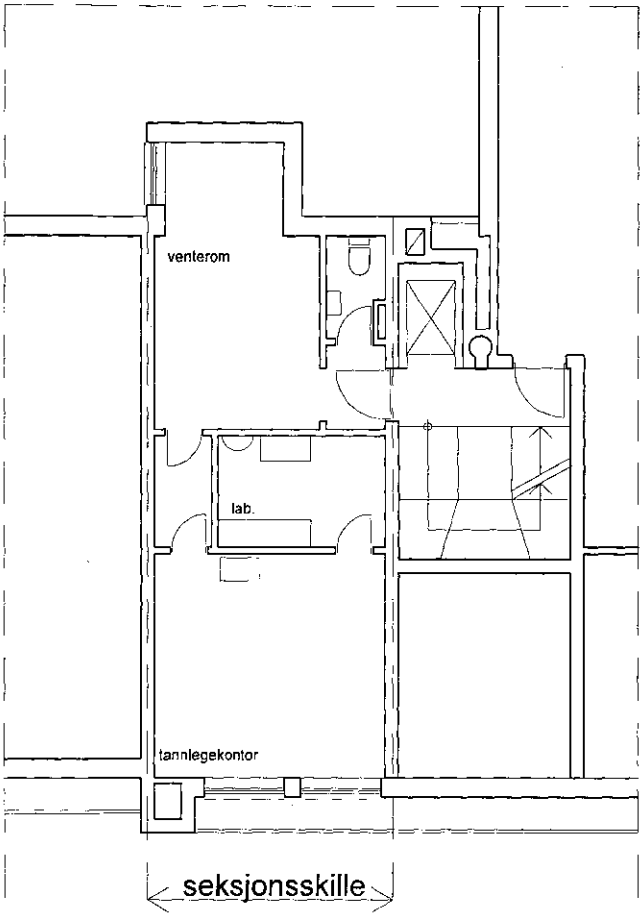
Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

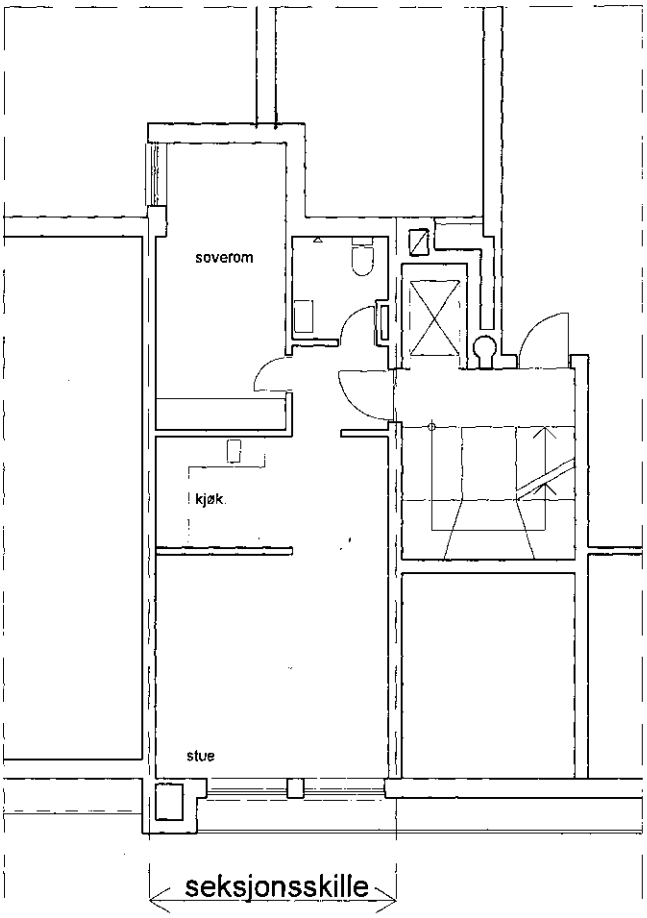
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



NÅ-SITUASJON



ETTER ENDRING

Gnr 223 Bnr 10 - Grefsenveien 6 d - 2.etasje

PLANER FØR/ETTER ENDRING 1:100

DYRØ og MOEN AS arkitekter MNAL

tegn/kontr.:GD tegn.nr. 302-01

30/3/06

JOH. MICHELET & OSLO

~~[illegible]~~

Festekontrakt.

Oslo kommune bortfester herved til A/S Grefsenveien 6.
en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 6 Grefsenveien.
matr.nr.6. Grefsenveien m.fl. hvilken parsell har fått ~~[illegible]~~
på de vilkår som nedenfor nevnes.

§ 1.

Det bemerkes at de fornødne gater er oparbeidet. Festetiden skal utgjøre 50 år fra den 1/12-1936. å regne.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.982,-. Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i større utstrekning enn den nu foretatte, blir festeavgiften å forhøie med et beløp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen. — Avgiften betales til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/6- og 1/12-
og første gang 1/6-1937. Til sikkerhet for avgiften har kommunen første prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opføres på tomten. Alle skatter og avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

§ 3.

Festeren forplikter sig til innen ..... måneder fra nærværende kontraktsdatum å påbegynne opførelsen av bygning på tomten og å tilendebringe opførelsen i rimelig tid — senest innen .....

§ 4.

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m. v. er festeren underkastet de for strøket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utføre arbeider der er nødvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utføres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade. Ingen parselleier må utføre anlegg m. v. der hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere. — Byggetegningene approberes av boligrådet.

Byark. bl. 16 - II 35 - 200. O.F.A.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogensomhelst art må intetsteds opføres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utføre på festerens bekostning, hvis det forsømmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsømmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. — Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopføre eller istandsette de brandlidte bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer. — Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et beløp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopførelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år før festetidens utløp gi festeren underretning om den påny vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til nårsomhelst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevd å anvende arealet til kommunale formål. — Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet. — Vil kommunen ikke ved utløpet av 1ste festeperiode påny bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opført på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så høi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utløpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigelse med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. Vil kommunen gjøre bruk av denne forkjøpsrett — hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efterat meddelelse om salg er gitt den — kan den la avholde takst — efter de samme regler som i § 7 — over bygningenes verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbeløp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum — eller for denne. — Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opførte bygninger. — Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjøpsrett som ovenfor bestemt.

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opføres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget annet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt. — Kommunen kan isåfall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophør eller, hvis den ønsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett sette festeretten med de på arealet opførte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjør også, hvorledes omkostningene — heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjørelse til voldgiftsrettens medlemmer — skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 31/8 1936

For Oslo kommune:

K. VDL. J. Barton Skappelrud

Som fester:

A/S Grensemeien 6

Ernst Wefstad

I henhold til formannskapets beslutning av 23/10-1935 vikes herved prioritet for den i nærværende festekontrakt § 2 nevnte festeavgift kr. 1.982,- til fordel for et 1ste prioritets pantlån på inntil 75 % av skattetaksten.

Oslo, rådmannen for 6. avdeling den 31 august 1936.

J. Barton

Harald Wallhagen

For Oslo kommune:

Som fester:

K.J.DL. J. Jansen, Skappelensvei 15, Gjerseneren 6, Ernst Wessfeldt

I henhold til formannskapets beslutning av 23/10-1935 vikes herved prioritet for den i nærværende festekontrakt § 2 nevnte festeavgift kr. 1.982,- til fordel for et 1ste prioritets pantlån på inntil 75 % av skattetaksten.

Oslo, rådmannen for 6. avdeling den 3/ august 1936.

J. Jansen

Harald Wallhagen

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
Akersgt. 55, 0180 Oslo 1.
Tlf. (02) 42 92 10
Ekspedijonstid kl. 10.00 – 14.00
Torsdag kl. 10.00 – 18.00

REKOMMANDERT
A/S Grefsenveien 6
v/Heba Forvaltning A/S
Postboks 1457 Vika
0116 OSLO 1

Oslo, 9. november 1988

Vår ref.: Anne Ma Tjønneland/mni/12380/88 B
Deres ref.:

FESTEKONTRAKT GNR 223 BNR 10

Utgår: 2060

Formannskapet vedtok 12.10.1988 at festetiden for gnr 223 bnr 10 fornyes med 80 år fra kontraktens utløpstid og slik at kommunens någgjeldende standard festekontrakt gjøres gjeldende for det fortsatte festeforhold.

Festeavgiften settes til 6% av en grunnpris på kr 522,- pr. m^2. Festeren betaler alle omkostninger i forbindelse med fornyelsen av festetiden.

Vedlagt oversendes derfor for ovennevnte eiendom original festekontrakt opprinnelig tinglyst 29.09.1936. Den originale festekontrakt er vedheftet påtegning i 3 eksemplarer + tinglysingsgjenpart om fornyelse av festetiden.

Samtlige eksemplarer av påtegningen bes datert og undertegnet av festeren med nødvendig bekreftelse. Fødselsdato + personnummer for festeren må påføres. Ett eksemplar bes deretter straks returnert vårt kontor. Ett eksemplar beholdes av Dem.

Den originale festekontrakt skal sammen med tinglysingsgjenparten leveres Byskriveren, Tollbugt. 1 A for tinglysing av påtegningen.

Etter tinglysing skal den originale festekontrakt returneres vårt kontor.

Med hilsen
Boligetaten

Øyvind Brådalen
bem.

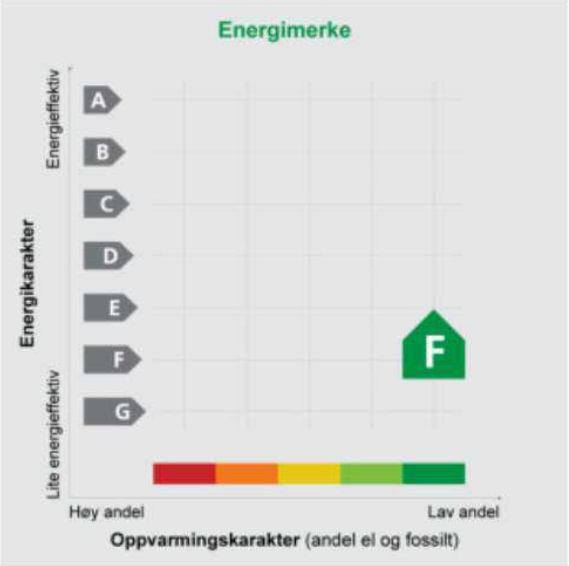
Anne Ma Tjønneland

Vedlegg: Original festekontrakt medheftet påtegning i 3 eksemplarer + tinglysningsgjenpart

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grefsenveien 6D
Postnr	0482
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0201
Gnr.	223
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1355411
Dato	04.02.2022



Innmeldt av	Alexander Rio

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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 6D
Postnr/Sted: 0482 Oslo
Leilighetsnummer: H0201
Bolignr:
Dato: 04.02.2022 10:42:19
Energimerkenummer: A2022-1355411
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alexander Rio

Gnr: 223
Bnr: 10
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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 blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenveien 6 D, 0482 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
