PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

GREFSENVEIEN 6 A

Vedlegg

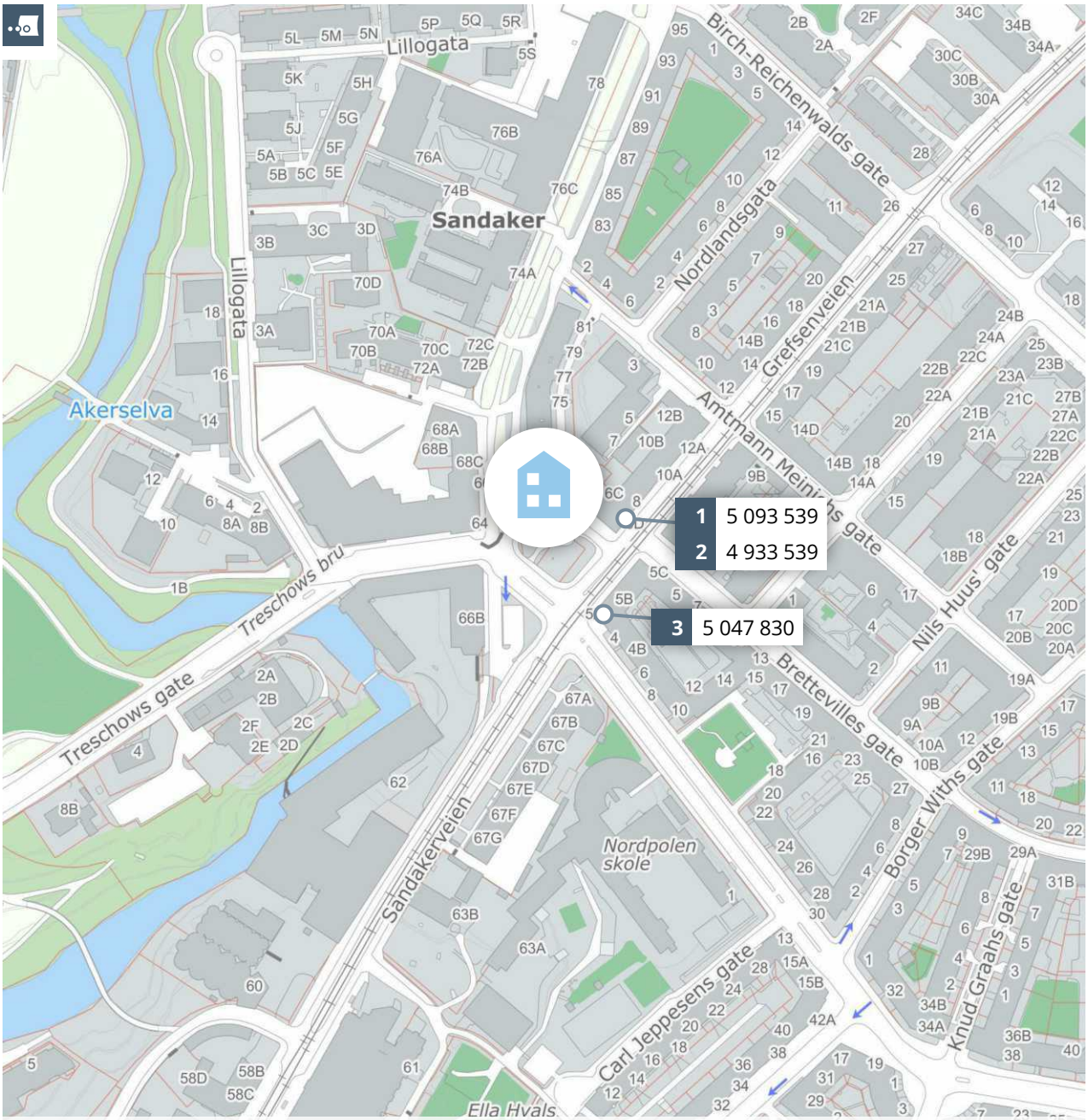
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

GREFSENVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.08.2026

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: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenveien 6 A, 0482 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 1937

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

Verdivurdert til

5 100 000

97 558	5 197 558	103 951
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	7 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	4 477
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenveien 6 D 53 m²	1937	3. etg	2 sov	20.05.2026	5 100 000	**5 060 000**	33 539	5 093 539	**96 105**
2	Grefsenveien 6 D 52 m²	1937	2. etg	1 sov	21.05.2026	4 950 000	**4 900 000**	33 539	4 933 539	**94 876**
3	Grefsenveien 5 A 59 m²	1933	4. etg	1 sov	10.08.2026	5 000 000	**4 900 000**	147 830	5 047 830	**85 556**

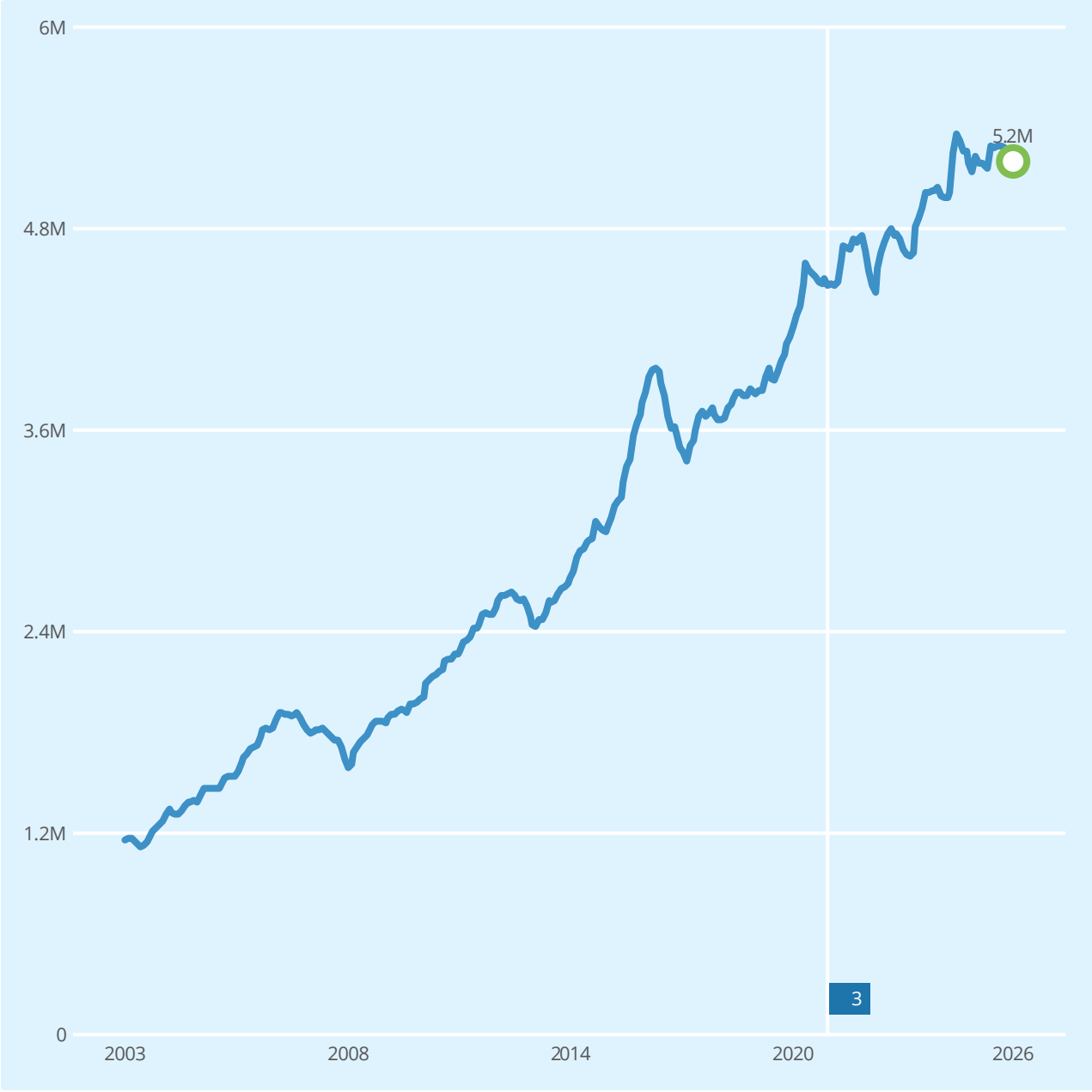
Lys og gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i sentrale omgivelser på Sandaker. Boligen ligger i byggets 3.etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. En pen, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med utgang til sørvendt brannbalkong fra stuen. Det er åpen stue og kjøkkenløsning med moderne kjøkkeninnredning i sort og hvitt med integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benkeplass. Leiligheten er pusset opp i 2025 med nymalte flater i lekre farger og nyslipt gulv. Utstrakt bruk av downlights i tak. Påkostet og lekkert bad er pusset opp i 2019. Badet har dusjnisje, nisje til vaskemaskin, servant med skuffer under, speilskap og vegghengt WC. To fine soverom som begge vender ut mot bakgård. Hovedsoverom med flott ny garderobe med masse lagringsplass.
Gården har pusset opp fasadene på lavblokken og er nå i ferd med å pusse opp høyblokken. Det skal byttes vinduer i alle leiligheter.
Gården har en ryddig økonomi.
Her bor du med nærhet til dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til BI.
Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 923 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6 927 000 Prisantydning i snitt
6 924 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 182 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
112 604 SANDAKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 951 Grefsenveien 6 A Totalpris 5 197 558

Tilstandsrapport

Grefsenveien 6 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 10

Aksjenummer 42+571-582+1548-1560

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25171 **Referansenummer:** CG6013

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

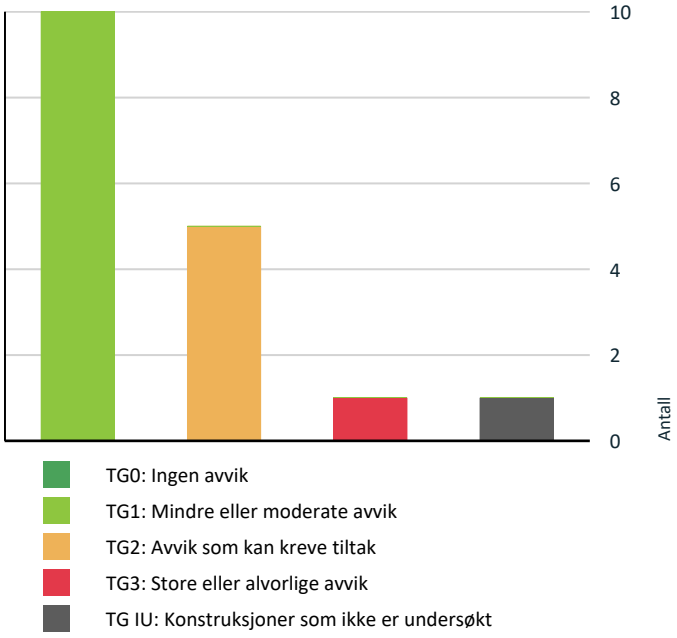
Boligbygg med flere boenheter

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

I denne leiligheten er kjøkken flyttet inn i stuen, og det er etablert et ekstra soverom i det opprinnelige kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

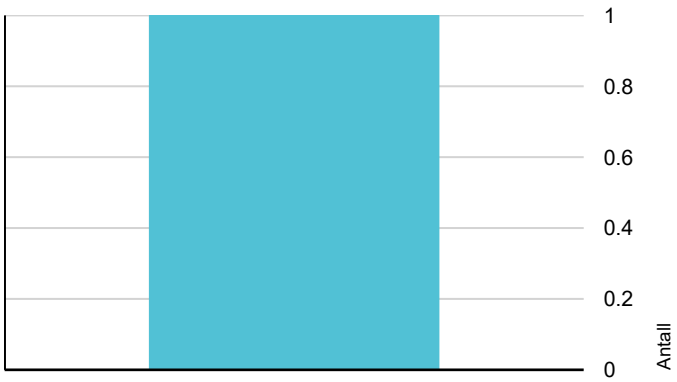
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 3. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra 1988 med 2-lags isolerglass, samt ekstra glass/ramme.

Styret opplyser i mail: Vinduer og balkongdører er stipulert til å bli skiftet ut i februars/mars 2027 (fremdriftsplan er ikke ferdig).

Vurdering av avvik:
• Grunnlag for vurdering: Isolerglassruter som er eldre enn 35 år. De vurderes da til å ha usikker fremtidig funksjon.
Vinduene er nå ca. 38 år gamle.
Vinduer har bruks/værslittasje.
De vurderes ut i fra dette til TG-2.

Konsekvens:
Konsekvens: Man må være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør fra 1988 med 2-lags isolerglass.

Styret opplyser i mail: Vinduer og balkongdører er stipulert til å bli skiftet ut i februars/mars 2027 (fremdriftsplan er ikke ferdig).

Vurdering av avvik:
• Grunnlag for vurdering: Isolerglassruter som er eldre enn 35 år. De vurderes da til å ha usikker fremtidig funksjon.

Balkongdøren er nå ca. 38 år gamle. Det er i tillegg registrert utvendig brukslitasje og noe skader.
Døren vurderes ut i fra dette til TG-2.

Konsekvens:
Konsekvens: Man må være klar over at dører fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

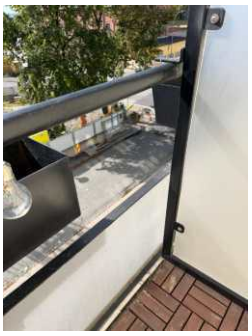
Beskrivelse

Utgang fra stuen til en brannbalkong på ca. 2,3 kvm.

Balkongen har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes derfor til TG-1.
Det er ikke registrert eller opplyst om kjente lekkasjer e.l.

Tilstandsrapport

For rekkverkshøyde m.m., se punkt for HMS lengre bak i rapporten.



Rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)
Selger opplyser at alle innfelte downlights fungerer tilfredsstillende.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Original parkett i stue som er slipt. Originale tregulv i soverom som er slipt. Fliser i entré.

På innvendige overflater blir kun vesentlige avvik beskrevet.
Det kan derfor være normal brukslitasje som ikke blir kommentert.
At det blir satt TG-1 betyr ikke at overflater er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite/formpressede innerdører.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1.
Dør til ett soverom glir igjen fra åpen stilling.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap i hovedsoverom.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset og modernisert i regi av tidligere eier i 2019.

Tilstandsrapport

Det er kun begrenset dokumentasjon/beskrivelse på utførelse av badet.
Det er utstedt ferdigattest for bytte av sluk.
Vurderingen baserer seg på en visuell kontroll.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser. Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

3. ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk ble byttet i 2019. Det foreligger ferdigattest for dette.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 50 mm.

Type gulvmembran: Toppmembran fra 2019.

Type veggmembraner: Smøremembran eller membranplater, fra 2019.

Vanntette sjikt/membraner i våtrom ligger skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen gjøres ut i fra alder. Dette badet er nå ca. 7 år gammelt, og vurderes da til TG-1.



Sluk.

Tilstandsrapport

3. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.
(Det er ca. 54 cm plass i nisje for vaskemaskin. Servantskap må fjernes hvis vaskemaskinen skal flyttes.)

Vurdering av avvik:
• Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evnt. lekkasjevann.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

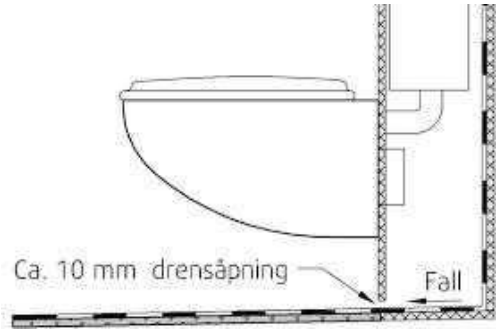
Det er etablert en slik spalte.
Denne spalten er i midler tid veldig liten, og tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift.

I tillegg skal gulvet inne i innkassingen være i samme høyde som gulvet i badet for øvrig.
I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere enn gulvet utenfor.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje fra inne i den innbygde sisternen, er det usikkert om den vil synliggjøres, og bli oppdaget.



Liten drensspalte under klosett.



Illustrasjon av høyde på gulv inne i innbygget kasse for klosettsisterne.

3. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot kjøkken. Disse veggene er i tillegg i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2013, med hvite/glatte fronter.
Benkeplate med oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer.
Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:
• I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

(Kommentarer vedr ventilasjon generelt, er beskrevet under eget punkt og ventilasjon.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse/fagpersoner på området.
Jeg innehar ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult anlegg med rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Hvor er fordelerskap plassert: I innkassing over klosett.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i innkassing.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei. Den er noe vanskelig plassert.

Rør-opplegget er tilkoblet felles røropplegg, inne i innkassing i badet.
Det gamle rør-opplegget vil normalt være selskapets vedlikeholdsansvar.
Rørene er gamle, og vil på sikt måtte fornyes. Forhold vedr. disse rørene er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Avvik 1:
Det er ikke montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Dette er et avvik fra teknisk forskrift.

Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje vil vanntilførselen ikke bli avstengt automatisk, noe som kan forårsake bygningsskade. Det anbefales å ettermontere automatisk vannstopper.

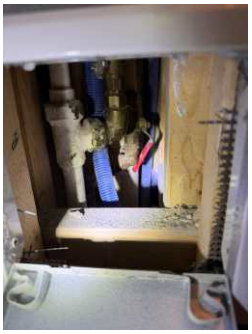
Avvik 2:
Det er ikke kursoversikt i fordelerskapet.

Konsekvens: Uten kursoversikt kan det være vanskelig å vite hvilken vannkurs som går hvor i boligen. Det anbefales å etablere kursoversikt.

Avvik 3:
Stoppekran: Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig. I dette badet er den plassert et stykke inne i innkassingen. Den er tilgjengelig, men det er noe vanskelig å komme til den.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje kan det være utfordrende å stenge vannet raskt.

Tilstandsrapport



Rør-opplegg og stoppekran.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Det er eldre avløps-rør i støpejern.
Disse er av eldre dato, og vil på sikt måtte moderniseres. Forhold vedr. dette er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Nei.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er ikke tilluftsventiler i vinduer eller yttervegger i oppholdsrom som stue, kjøkken og soverom. Lufting må gjøres vi åpne vinduer. Dette forholdet blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Uten tilluftsventiler vil det bli begrenset effekt på luftutskifting/ventilasjon.
Når vinduer skal byttes, bør det monteres vinduer med lufteventiler integrert i vinduene.

Det er registrert antydning til noe svertesopp i fuger i bad.
(Dette må ikke forveksles med sopp og råte i en konstruksjon.)
Årsak: Svertesopp kommer fra begrenset lutftutskifting/ventilasjon.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

• Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet.
I følge NS 3600 skal manglende avtrekksventil fra kjøkken vurderes med TG-3.
(Det er montert en kullfilterventilator men denne vil ikke få innvirkning på tilstandsgraden)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det er vanskelig å etablere ventilasjon fra kjøkken, uten å gjøre store inngrep i leiligheten/oppgangen.
Om det er mulig å utbedre dette innenfor fornuftige kostnadsrammer, er ikke kjent eller vurdert i denne rapporten.

Nærmere undersøkelser om forholdet er mulig å utbedre bør vurderes.
Det settes et kostnadsestimat på kr. 20.000,- for å gjøre nærmere undersøkelser.
Hva en evnt. utbedring kan koste, er ikke vurdert i denne rapporten, da endelig løsning ikke er kjent, eller om det er mulig å gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Antydning til noe svertesopp i dusj.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer og felles fyringsanlegg.
Radiatorer er tidligere byttet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

SIKRINGSKAP:
Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Sikringskap oppgradert med jordfeilautomater.

SPØRSMÅL TIL SELGER:

Har det vært utført el-kontroll siste 5 år? Nei.

Løser sikringene ofte ut? Nei.

Har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget? Nei.

Har det vært gjort oppgraderinger av el-anlegg i boligen? Ja.
Finnes samsvarserklæring for utførte el-arbeider etter 1999? Nei.

Tilstandsrapport

Det er fremvist dokumentasjon på legging av gulvvarme i bad fra 2019.
For øvrige el-arbeider i leiligheten er det ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon.

Finnes kursfortegnelse i sikringskap? Ja.
Er denne oppdatert og stemmer med antall kurser? Ja.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.

Er det synlig defekter på kabler? Nei.
Er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

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

Vurdering av avvik:
• Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider i leiligheten.

HMS-forhold

Beskrivelse

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikk skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

HMS-FORHOLD REKKVERK:
Rekkverk skal vurderes i forhold til dagens byggetekniske krav.
Dette rekkverket er ca. 85 cm. høyt.
Det bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverk/fallsikring.
Dagens krav til rekkverk er min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkeplan, og min 100 cm. for balkonger som ligger under 10 meter over bakkeplan.

I tillegg er det store åpninger i rekkverket, som gjør det mulig med klatring osv. på rekkverket.

Det bemerkes at dette forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, og det er ikke påkrevet med tiltak.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området.
Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

Konsekvensen er at rekkverkets høyde og utforming ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

HMS-FORHOLD KOMFYRVAKT:
Det er ikke montert komfyrvakt over koketopp.
Dette er en sikkerhetsanordning som vil slå av koketopp ved overoppheting, og kunne hindre brannfare.

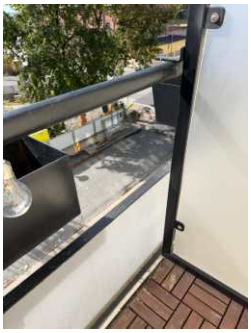
Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav må dette ettermonteres.

HMS-FORHOLD EL-ANLEGG:
Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget? Ja.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.



Rekkverk på balkong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

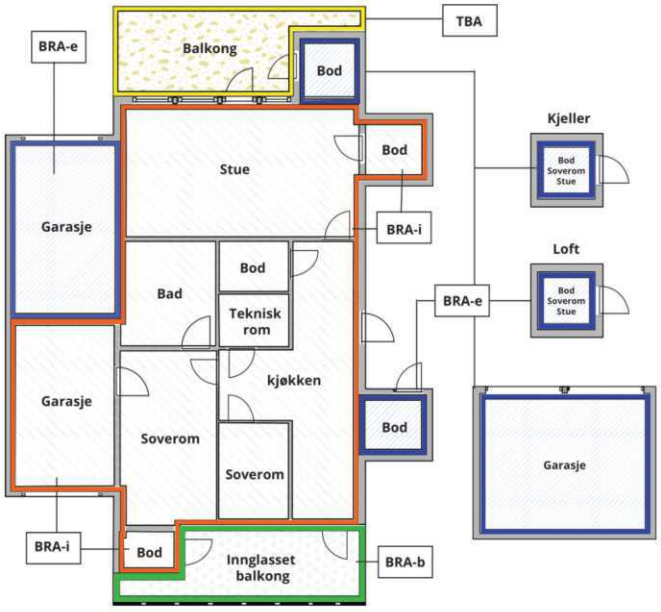
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
3. etg.	50			50	2
Kjeller		3		3	
SUM	**50**	**7**			**2**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etg.	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 247 cm. Her er himling nedforet.

Loftsbod: 4 kvm.
Kjellerbod: 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I denne leiligheten er kjøkken flyttet inn i stuen, og det er etablert et ekstra soverom i det opprinnelige kjøkkenet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Nicolai Mikaelsen Anker-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	10		0			Ikke relevant

Adresse
Grefsenveien 6 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, As Grefsenveien 6

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Grefsenveien 6 AS			Nicolai Mikaelsen Anker-Hansen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
42+571-582+1548
-1560

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	Tilleggskommentarer vedr. utskifting av vinduer og balkongdører.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260079
Addresse	Grefsenveien 6 A		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Nicolai Mikalsen Anker-Hansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av bad i 2019, forrige eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigattest og sluttrapport fra forrige eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oppgradert bad i 2019, inkl ny membran. Fra forrige eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oppgradert bad i 2019, inkl ny sluk. Fra forrige eier.

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

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

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

Montasje av varmekabel, forrige eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på montasje av varmekabel

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av dimmer til spotter i tak stue, 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forslag om å bytte ut vinduer i bygget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Nicolai Mikalsen Anker-Hansen*

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6		**Vår ref.:**	387/42	**Fødselsdato eier:**	26.07.1993
Grefsenveien 6 A		**Type:**	Bolig AS		
0482 OSLO		**Eiere:**	Nicolai Mikalsen Anker-Hansen		
Organisasjonsnr:	921 281 277	**Aksje:**	42+571-582+1548-1560	**Aksjeboenhetsnr:**	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 477**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	271
	Avdrag felleslån	28
	Renter felleslån	97
	Felleskostnader	3 985
	Renter felleslån	96

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):	97 557	Gjeld siste årsoppg.:	42 454
Klient ajourf. lån:	6 670 664	Klient gj. s. årsoppg.:	2 902 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.08.2026: 3.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 21.08.2026: 2 170 664
Andel av saldo: 31 746
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2034)

Lånenummer: 15162392678, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 21.08.2026: 4 500 000
Andel av saldo: 65 812
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 138,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hege Bruce
Adresse:	Grefsenveien 6 D
Postnr/-sted:	0482 OSLO
Telefon:	Mob.: 92832453
E-post:	grefsenveien6@gmail.com
Webside:	http://asgrefsenveien6.webnode.com//

5: Restanse felleskostnader pr. 21.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6
Grefsenveien 6 A
0482 OSLO

Vår ref.: 387/42
Type: Bolig AS
Eiere: Nicolai Mikalsen Anker-Hansen

Fødselsdato eier: 26.07.1993

Organisasjonsnr: 921 281 277

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	42 454	Andre inntekter:	2 078
Annen formue:	47 312	Utgifter:	1 305		

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

7: Pålydende

Pålydende:	1 300	Opprinnelig innskudd:	1 750		
Aksjenr:	42+571-582+1548-1560	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	4

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:	H0401
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.

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

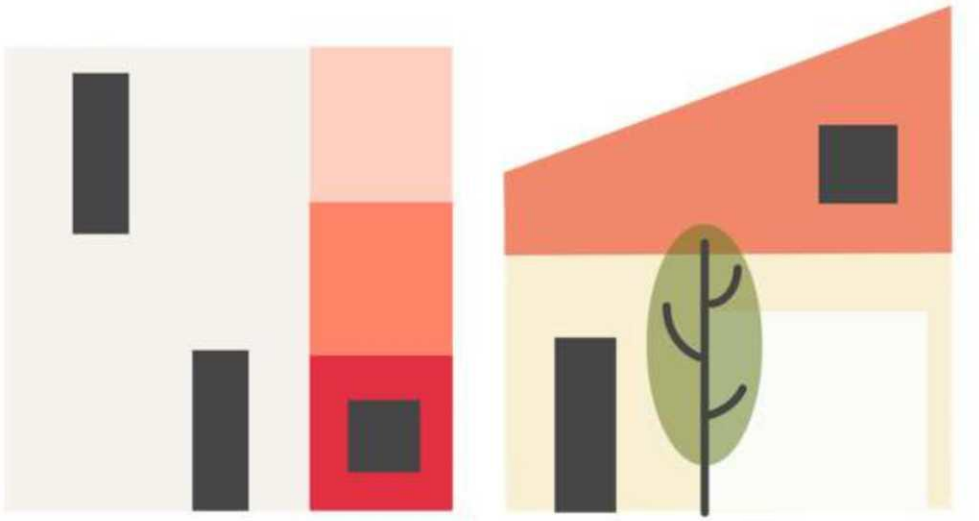
Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6	**Vår ref.:**	387/42	**Fødselsdato eier:**	26.07.1993
Grefsenveien 6 A	**Type:**	Bolig AS		
0482 OSLO	**Eiere:**	Nicolai Mikalsen Anker-Hansen		

Organisasjonsnr: 921 281 277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

AS Grefsenveien 6

Mandag 18.05.2026 kl. 19:00

I Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6

Møtet finner sted mandag 18.05.2026 kl. 19:00 - I Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte AS Grefsenveien 6 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke
- 5.2 Finansiering av nødvendig vedlikehold – delvis pakke
- 5.3 Finansiering av nødvendig vedlikehold – minimumspakke
- 5.4 Utskifting av stengeventiler på varmeanlegg
- 5.5 Formell overføring av bod/areal som ligger i tilknytning til aksjeboenhetsnr. 52
- 5.6 Innmeldt sak: Endeskillevegger, lysgraver og fellesvaskeri

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 146.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke

Omfang

Styret har i 2025/2026 arbeidet med planlegging av nødvendige vedlikeholdsarbeider på eiendommen. Arbeidet bygger på vedlikeholdsplan, vurderinger fra byggrådgiver og dialog med aktuelle entreprenører.

De aktuelle arbeidene gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk
- Omtekking av yttertak i tårnblokk
- Vindusutskiftning i langblokk og tårnblokk

Det presiseres at foreslått rehabilitering av fasader og yttertak gjelder tårnblokken. Langblokken ble rehabilitert i 2019, og det er derfor ikke lagt opp til tilsvarende fasade- eller takarbeider på langblokken i denne runden. Vindusprosjektet gjelder boligvinduer i både langblokk og tårnblokk. Vinduer i næringslokalene er ikke vurdert i denne runden, og må eventuelt vurderes som et eget prosjekt senere.

Bakgrunn

Bakgrunnen for at arbeidene er tatt inn i prosjektet, er at vedlikeholdsplanen viser behov for tiltak innen relativt kort tid. For fasadene er det blant annet registrert skader i puss og maling, herunder områder hvor det kan være risiko for videre forfall og nedfall av puss. For yttertaket er det registrert aldringssymptomer på eksisterende taktekking, og det er innhentet vurdering fra takkyndig/entreprenør om behov for

nytt takbelegg. For vinduene viser vedlikeholdsplanen at boligvinduene i hovedsak er eldre, og at det over tid har vært registrert utfordringer med blant annet tetthet, trekk og funksjon.

Arbeidene gjelder bygningsmessige forhold som har betydning for eiendommens tekniske tilstand, skadeforebygging og forsvarlig vedlikehold. Flere av tiltakene har også praktisk sammenheng med hverandre, blant annet fordi flere av dem krever stillas og koordinering av entreprenører.

Finansiering

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Styret har innhentet indikativt lånetilbud fra DNB på inntil kr 10.500.000,- til finansiering av nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Tilbudet gjelder gjeldsbrevlån med annuitetslån, nedbetalingstid inntil 30 år og flytende rente. Banken har opplyst at indikativ rente per tilbudstidspunktet er 5,15 % p.a. nominell rente.

Det er utarbeidet et låneestimat som viser forventet husleiekonsekvens ved låneopptak på kr 10.500.000,-. Beregningen viser et årlig terminbeløp på ca. kr 689.507,- for boligselskapet. Estimert økning i kapitalkostnad per måned varierer mellom enhetene etter fordelingsbrøk. Oversikt over beregnet økning per enhet følger som vedlegg til innkallingen.

Tallene er veiledende estimater. Endelig kostnad vil avhenge av faktisk lånebeløp, endelige lånebetingelser, rente på tidspunktet for låneopptak og tidspunkt for utbetaling.

Endelig låneopptak forutsetter bankens godkjenning og ordinær lånebehandling. Generalforsamlingen skal derfor ta stilling til om styret skal gis fullmakt til å finansiere arbeidene gjennom låneopptak innenfor en øvre ramme.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finansiere nødvendige vedlikeholdsarbeider gjennom låneopptak på inntil kr 10.500.000,-. Fullmakten omfatter finansiering av rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk, omtekking av yttertak i tårnblokk og vindusutskiftning i langblokk og tårnblokk.

Lånet kan tas opp som annuitetslån med nedbetalingstid på inntil 30 år. Til sikkerhet for lånet kan det etableres pant i selskapets eiendom.

Styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud, inngå låneavtale, signere nødvendige låne- og pantedokumenter, avgi nødvendige fullmakter og inngå avtaler for gjennomføring av arbeidene innenfor den vedtatte finansieringsrammen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget. Styret mener full pakke gir den beste samlede løsningen, fordi arbeidene kan planlegges og koordineres helhetlig. Ved å samkjøre prosjektene kan vi redusere kostnadene, og samle arbeidet slik at tiden vi må leve med byggearbeid blir kortere.

5.2 Finansiering av nødvendig vedlikehold – delvis pakke

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å gå videre med full pakke i sak 5.1, foreslår styret som alternativ at det gis fullmakt til å gå videre med en delvis pakke.

Omfang

Denne saken gjelder finansiering av følgende arbeider:

- rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk
- omtekking av yttertak i tårnblokk

Vindusutskiftning vil da ikke inngå i denne finansieringen, og må vurderes særskilt, med egne kostnader til planlegging og gjennomføring.

Bakgrunn

Les sak 5.1 "Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke".

Finansiering

Den estimerte kostnadsrammen for delvis pakke er beregnet til inntil kr 4.600.000,-.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud eller egen beregning av konsekvens for felleskostnadene for delvis pakke. Dersom delvis pakke vedtas, må styret innhente oppdatert lånetilbud og beregning av konsekvens for felleskostnadene basert på den vedtatte rammen.

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finansiere nødvendige vedlikeholdsarbeider gjennom låneopptak på inntil kr 4.600.000,-. Fullmakten omfatter finansiering av rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk og omtekking av yttertak i tårnblokk.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud for delvis pakke. Styret gis derfor fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud fra DNB Bank ASA eller annen finansinstitusjon innenfor den vedtatte lånerammen.

Lånet kan tas opp som annuitetslån med nedbetalingstid på inntil 30 år. Til sikkerhet for lånet kan det etableres pant i selskapets eiendom.

Styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud, inngå låneavtale, signere nødvendige låne- og pantedokumenter, avgi nødvendige fullmakter og inngå avtaler for gjennomføring av arbeidene innenfor den vedtatte finansieringsrammen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler primært at generalforsamlingen stemmer ja til full pakke. Dersom full pakke ikke vedtas, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ja til delvis pakke. Styret mener at delvis pakke er et godt alternativ fordi fasade- og takarbeidene fortsatt vurderes som nødvendige og bør følges opp videre.

5.3 Finansiering av nødvendig vedlikehold – minimumspakke

Dersom verken full pakke eller delvis pakke vedtas, foreslås det som et minimum å gi styret fullmakt til å finansiere rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk.

Omfang

Minimumspakken gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk

Omtekking av yttertak og vindusutskiftning inngår ikke i denne pakken, og må eventuelt vurderes som egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Bakgrunn

Les sak 5.1 "Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke".

Finansiering

Den estimerte kostnadsrammen for minimumspakken er beregnet til inntil kr 3.500.000,-.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud eller egen beregning av konsekvens for felleskostnadene for miniumspakke. Dersom minimumspakke vedtas, må styret innhente oppdatert lånetilbud og beregning av konsekvens for felleskostnadene basert på den vedtatte rammen.

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finansiere nødvendige vedlikeholdsarbeider gjennom låneopptak på inntil kr 3.500.000,-. Fullmakten omfatter rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud for delvis pakke. Styret gis derfor fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud fra DNB Bank ASA eller annen finansinstitusjon innenfor den vedtatte lånerammen.

Lånet kan tas opp som annuitetslån med nedbetalingstid på inntil 30 år. Til sikkerhet for lånet kan det etableres pant i selskapets eiendom.

Styret gis fullmakt til å innhente og akseptere lånetilbud, inngå låneavtale, signere nødvendige låne- og pantedokumenter, avgi nødvendige fullmakter og inngå avtaler for gjennomføring av arbeidet innenfor den vedtatte finansieringsrammen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler primært at generalforsamlingen stemmer ja til full pakke. Dersom full pakke ikke vedtas, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ja til delvis pakke. Dersom heller ikke delvis pakke vedtas, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ja til minimumspakke.

5.4 Utskifting av stengeventiler på varmeanlegg

Styret har innhentet tilbud fra Christiania Rørleggerbedrift AS på utskifting av 4 stk. stengeventiler på varmeanlegget.

Bakgrunnen for saken er at de aktuelle stengeventilene er gamle, ikke lenger holder tett og står og drypper/lekker. Dersom det oppstår lekkasje på en radiator i bygget, vil det være vanskelig å stenge av den aktuelle kursen. Alternativet kan da bli å stenge ned hele varmeanlegget.

Dette kan være særlig uheldig dersom en lekkasje oppstår på vinterstid, da manglende mulighet til å stenge ut enkeltkurs kan gjøre situasjonen mer kritisk og gi større risiko for skade og driftsproblemer.

Ventilene er plassert i taket ved siden av teknisk rom. Arbeidet anbefales utført i sommerhalvåret, når varmeanlegget er skrudd av.

Tilbudet ligger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Tilbud fra Christiania Rørleggerbedrift AS godkjennes. Arbeidet gjennomføres når varmeanlegget er avstengt.

5.5 Formell overføring av bod/areal som ligger i tilknytning til aksjeboenhetsnr. 52

Flertallskrav: 2/3 flertall

Saken er fremmet av aksjeeier. Beskrivelse og vedlagt avtale er gjengitt slik saken er mottatt fra aksjeeier.

Bakgrunn
I tilknytning til min leilighet i Grefsenveien 6 D, aksjeboenhetsnr. 52 (SSBnr. H0602), finnes et «rom» som fysisk fremstår som en del av boligen. Rommet har tidligere vært loft/bodareal, og det er i dag ikke formelt registrert som en del av min andel. Arealet har angivelig vært benyttet som en del av leiligheten siden 2004. Forholdet ble nylig oppdaget av en megler. Selv har jeg trodd at dette var en del av leiligheten siden jeg selv kjøpte den for tre år siden. Rommet er kun tilgjengelig via. min leilighet.

Formål med saken
Formålet er å avklare eiendomsforholdet til dette arealet, slik at det samsvarer med faktisk bruk og fysisk utforming. Dette vil gi ryddige og forutsigbare forhold både for nåværende og fremtidige eiere. Endringen vil bidra til et korrekt og ryddig eiendomsforhold, og medfører ingen konsekvenser for øvrige beboere.
Bakgrunnen er at arealet i dag ikke er registrert som en del av aksjeboenhetsnr. 52, selv om det fremstår som integrert og har vært benyttet som en del av boligen. For å avklare eiendomsforholdet ønskes det at arealet overføres til leiligheten.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å signere en avtale om overføring av bodarealet og gjennomføre nødvendige praktiske og formelle steg for å formalisere overføringen på vegne av AS Grefsenveien 6, dette er forutsatt at juridisk gjennomgang ikke avdekker forhold som tilsier at avtalen ikke bør inngås.

Kostnader knyttet til juridisk gjennomgang, eventuell oppdatering av avtalen og nødvendig formalisering dekkes av aksjeeier som ønsker arealet tilknyttet aksjeboenhetsnr. 52.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til vedtaket slik det nå er formulert.

Styret stiller seg kristiske til slik vedlagt avtale per nå er lagt fram, på bakgrunn av at det ikke er gjennomført en formell juridisk vurdering av avtalen og hvilke konsekvenser en eventuell overføring kan få for felleskostnader/fordelingsnøkkel og bodrettigheter. Styret er også tilbakeholdent med å anbefale en vederlagsfri/kostnadsfri overføring før dette er nærmere vurdert.

Styret har samtidig full forståelse for at dette er en vanskelig sak for eier med tanke på at de kjøpte leiligheten i god tro om at dette arealet tilhørte leiligheten. Forslaget til vedtak gir styret fullmakt til å arbeide videre med saken og eventuelt signere avtale dersom juridisk gjennomgang og nødvendige avklaringer viser at dette kan gjennomføres på en forsvarlig måte.

5.6 Innmeldt sak: Endeskillevegger, lysgraver og fellesvaskeri

Det er meldt inn sak om tre forhold som ønskes vurdert av styret:

- Endeskillevegger på verandaer/brannbalkonger: Det er vist til at skilleveggene på verandaene ble byttet i forbindelse med tidligere fasadearbeid, men at endeskillevegger ikke ble erstattet. Det er ønsket at det settes opp nye endeskillevegger, anslått til 4 stk.
- Lysgraver: Det er ønsket at lysgravene kontrolleres og følges opp ved behov.
- Fellesvaskeri: Det er ønsket vurdert om det bør inngås serviceavtale for vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeriet.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen tar saken til orientering. Styret følger opp forholdet som del av ordinært arbeid med drift og vedlikehold.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler at saken tas til orientering, og at styret følger opp punktene videre uten særskilt vedtak fra generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Chi Cheng Fung, Valgt fra 10.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anna Soledade Silva, Valgt fra 10.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø, Valgt fra 28.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anders Delebekk, Valgt fra 10.06.2025, Valgt for 1 år

Sittende styre har informert om at de ikke stiller til gjenvalg/videre styreverv for kommende periode. Det må derfor velges nytt styre på generalforsamlingen.

I henhold til vedtektene skal styret bestå av én 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, med mindre det foreligger ekstraordinære forhold.

Det oppfordres derfor til at aksjeeiere som ønsker å bidra i styret, melder sin interesse i forkant av generalforsamlingen eller stiller som kandidat i møtet.

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 064 985**	**1 823 430**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	381 110	1 434 384
Tilbakeføring av avskrivning	32 692	32 692
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-233 882	-225 522
B. Årets endring disponible midler	**179 920**	**1 241 554**
C. Disponible midler	**3 244 904**	**3 064 985**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 558 629	3 293 749
Kortsiktig gjeld	-313 725	-228 764
C. Disponible midler	**3 244 904**	**3 064 985**

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

Resultatregnskap 2025 AS Grefsenveien 6

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 832 056	3 760 001	3 829 713	3 838 643
Sum driftsinntekt		**3 832 056**	**3 760 001**	**3 829 713**	**3 838 643**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	31 989	53 361	24 000	23 000
Sum driftsinntekt		**31 989**	**53 361**	**24 000**	**23 000**
Sum inntekt		**3 864 045**	**3 813 361**	**3 853 713**	**3 861 643**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	93 609	104 506	178 000	100 220
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	32 692	32 692	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		761 417	767 389	716 000	716 000
Kostnad eiendom/lokale	5	169 724	112 761	125 000	139 000
Kommunale avgifter/renovasjon		591 624	527 898	642 000	722 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	360	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	34 716	1 915	28 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	921 325	74 672	1 365 000	8 382 000
Revisjonshonorar		7 616	6 935	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		180 651	173 870	181 000	189 000
Andre honorar	9	181 088	22 138	14 000	1 238 000
Kontorkostnad		1 116	0	4 000	2 000
TV/bredbånd		165 660	170 986	165 000	171 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		501	0	0	1 000
Kontingent og gave		4 225	4 100	3 000	3 000
Forsikring		188 246	195 968	225 000	207 000
Andre kostnader		71 506	66 003	67 000	68 000
Sum kostnad		**3 535 714**	**2 392 192**	**3 850 000**	**12 118 220**
DRIFTSRESULTAT		**328 331**	**1 421 169**	**3 713**	**-8 256 577**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		142 059	111 147	0	0
Rentekostnad		89 280	97 932	89 429	80 832
Netto finansposter		**-52 779**	**-13 215**	**89 429**	**80 832**
Årsresultat		**381 110**	**1 434 384**	**-85 716**	**-8 337 409**
Overført til/fra annen egenkapital		381 110	1 434 384	0	0
Sum overføringer		**381 110**	**1 434 384**	**0**	**0**

Balanse 2025 AS Grefsenveien 6

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	142 978	142 978
Påkostninger	4	2 237 886	2 260 958
Andre fellesanlegg	4	64 130	73 750
Sum anleggsmidler		**2 444 994**	**2 477 686**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 662	15 219
Kundefordringer		0	2 680
Andre kortsiktige fordringer		27 095	3 704
Forskuddsbetalte kostnader		117 599	48 179
Innestående konsernkonto og bank		3 397 723	3 180 612
Innestående skattetrekk	10	2 550	43 356
Sum omløpsmidler		**3 558 629**	**3 293 749**
SUM EIENDELER		**6 003 624**	**5 771 435**

Balanse 2025 AS Grefsenveien 6

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		101 400	101 400
Sum innskutt egenkapital		**101 400**	**101 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 297 553	2 916 443
Sum opptjent egenkapital		**3 297 553**	**2 916 443**
Sum egenkapital	**11**	**3 398 953**	**3 017 843**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 290 946	2 524 828
Sum langsiktig gjeld		**2 290 946**	**2 524 828**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		11 184	0
Leverandørgjeld		180 708	53 192
Skyldig off. myndigheter		4 983	64 590
Påløpne renter		458	504
Annen kortsiktig gjeld		116 392	110 479
Sum kortsiktig gjeld		**313 725**	**228 764**
Sum gjeld		**2 604 671**	**2 753 592**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 003 624**	**5 771 435**
Pantstillelser	13	2 290 946	2 524 828

Sted:_____ Dato:_____

Chi Cheng Fung Styreleder	Anna Soledade Silva Styremedlem	Ingeborg Kristine Ardø Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

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.

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 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 262 626	3 186 660
3609 Leie parkering	0	5 850
3618 Ladeinntekter	1 422	3 622
3650 Innkrevde felleskostn. renter	87 675	95 992
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	214 182	208 297
3690 Andre leieinntekter	266 151	259 580
Sum	**3 832 056**	**3 760 001**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	6 000	6 000
3957 Nøkkelsalg	0	297
3990 Andre driftsinntekter	25 989	17 064
3999 Andre inntekter	0	30 000
Sum	**31 989**	**53 361**

Konto 3990: Gårdleie 2024 og 2025, samt nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	60 000	87 841
5150 Påløpne feriepenger	7 200	10 541
5400 Arbeidsgiveravgift	26 617	27 493
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 015	1 486
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-1 224	-17 855
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-5 000
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**223 609**	**234 506**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,20.

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	32 065	63 686	5 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 978	0	64 130	2 059 196	178 690
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

	2025	2024
6340 Heisalarm	10 198	9 271
6360 Annet renhold	10 000	0
6361 Fast renhold	68 344	64 500
6362 Skadedyrutryddelse	7 919	7 514
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 665	23 464
6392 Containerleie/tømming	25 743	8 012
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 854	0
Sum	**169 724**	**112 761**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	360
Sum	**0**	**360**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	210
6540 Inventar	1 119	0
6541 Kontormaskiner	949	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 200	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 419	723
6552 Driftsmateriell	1 028	982
Sum	**34 716**	**1 915**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	84 613	9 733
6611 Vedlikehold heiser	766 223	27 007
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	21 350	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 783	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	10 650
6630 Egenandel forsikring	24 000	0
6641 Malerarbeider	357	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 600
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	23 683
Sum	**921 325**	**74 672**

Konto 6611 - gjelder modernisering av heis, samt serviceavtale.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 225	22 138
6720 Juridisk honorar	31 266	0
6730 Teknisk honorar	123 597	0
Sum	**181 088**	**22 138**

Konto 6720 gjelder bistand PBE sak.
Konto 6730 gjelder bistand lekkasje i kjeller, oppfølging rørinspeksjon, samt utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Note 10 - Bundne midler

	2025	2024
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	2 550	43 356
Sum	**2 550**	**43 356**

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	2 916 443	381 110	3 297 553
Sum opptjent egenkapital	**2 916 443**	**381 110**	**3 297 553**
Sum egenkapital	**3 017 843**	**381 110**	**3 398 953**

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:	2 524 828
Avdrag i perioden:	233 882
Lånesaldo 31.12:	**2 290 946**
Saldo 5 år frem i tid:	1 111 043

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927032621	1	150 986	150 986
	1	85 290	85 290
	1	73 676	73 676
	1	68 924	68 924
	1	59 460	59 460
	1	55 732	55 732
	1	42 258	42 258
	1	42 242	42 242
	2	38 257	76 514
	4	34 443	137 772
	1	34 380	34 380
	1	33 888	33 888
	1	33 700	33 700
	20	33 505	670 100
	1	33 489	33 489
	1	29 175	29 175
	2	28 980	57 960
	3	26 705	80 115
	1	26 463	26 463
	9	26 338	237 042
	1	24 548	24 548
	2	22 180	44 360
	4	19 406	77 624
	3	19 312	57 936
	2	19 187	38 374
	1	18 945	18 945

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	2 290 946	2 524 828
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**2 290 946**	**2 524 828**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 444 994**	**2 477 686**

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	Chi Cheng Fung (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Anna Soledade Silva (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Ingeborg Kristine Ardø (sign.)	21.03.2026

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 2025, 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 2025, 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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 8P2VO-FL3LA-JT1ZM-1K0WM-D1D4E-CCT41

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: 8P2VO-FL3LA-JT1ZM-1K0WM-D1D4E-CCT41

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-23 11:57:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8P2VO-FL3LA-JT1ZM-1K0WM-D1D4E-CCT41

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - AS Grefsenveien 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Chi Cheng Fung
Styremedlem, Anna Soledade Silva
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø
Varamedlem, Anders Delebekk

Styret i AS Grefsenveien 6 består av 3 kvinner og ingen 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 bolig 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.

AS Grefsenveien 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Brannvern: Det er gjennomført befaring av eksisterende brannslukningsapparater i byggets fellesarealer. På bakgrunn av anbefaling fra leverandør ble det montert 19 nye pulverapparater med veggfester og skilt i oppgangene. Det foreligger rapport etter utført arbeid, med oversikt over plassering og tidspunkt for neste kontroll.

De gamle håndslukkerne ble tatt med av leverandør for videre gjenbruk.

VVS og tekniske anlegg: Styret har inngått serviceavtale med Christiania Rørleggerbedrift AS for teknisk service på eiendommens VVS-anlegg, herunder fjernvarmesentral, varmeanlegg og sanitæranlegg. Avtalen skal bidra til jevnlig, forebyggende kontroll av eldre tekniske anlegg. Ved større oppgraderinger vil styret fortsatt innhente flere tilbud før arbeid eventuelt bestilles.

Bunnledninger: Det ble mot slutten av 2025 gjennomført rørinspeksjon av deler av bunnledningene i eiendommen. Rapport og filmer er gjennomgått av byggrådgiver. Det er anbefalt å vurdere spyling/rens av enkelte partier med vannfylling, samt videre vurdering av eldre stakeluker. Styret har vurdert at dette ikke haster, men at det bør følges opp senest innen 2027.

Fellesarealer og rømningsveier: Styret har fulgt opp orden og bruk av fellesarealer gjennom året. Det ble gjennomført dugnad høsten 2025 med opprydding og vask i fellesområder, blant annet i kjelleområder, vaskerom, sykkelområder og oppganger. Styret har også fulgt opp avfallshåndtering i bakgården, herunder behov for oversikt over beholdere, låser og praktisk bruk av avfallsområdene.

Bo-helse: Det er styrets oppfatning at beboere flest overholder ro-reglene. Styret har fulgt opp henvendelser knyttet til bomiljø og bruk av fellesarealer der dette har vært nødvendig.

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med både løpende drift, beboerhenvendelser og planlegging av større vedlikeholdstiltak. Det har vært et aktivt år med særlig fokus på vedlikehold av bygningsmassen, brannsikkerhet, bomiljø, økonomisk kontroll og forberedelser til kommende prosjekter.

Styret har også fulgt opp en rekke mindre drifts- og vedlikeholdssaker gjennom året. Årsmeldingen omtaler derfor ikke alle enkeltsaker, men gir en oppsummering av de større arbeidene og prioriteringene.

Vedlikehold

Styret har gjennom året arbeidet videre med planlegging av nødvendige vedlikeholdsprosjekter for eiendommen. I 2025 ble det bestilt en vedlikeholdsplan, som styret har gjennomgått og brukt som grunnlag for å prioritere de arbeidene som vurderes som mest nødvendige. Dette gjelder blant annet rehabilitering av fasader, yttertak og vinduer.

Styret har i den forbindelse hatt tett dialog med byggrådgiver og aktuelle entreprenører for å innhente vurderinger, avklare omfang, kostnader og fremdrift, samt forberede videre behandling av prosjektene. Prosjektene er viktige for å ivareta byggets tekniske tilstand og forebygge fremtidige skader.

Heis

I høst 2025 ble heisen i oppgang D modernisert etter vedvarende driftsutfordringer og hyppige serviceoppdrag. Tiltaket ble gjennomført for å bedre driftssikkerheten og sikre mer stabil heisdrift for beboerne i oppgangen.

Styret har i forbindelse med moderniseringen inngått ny serviceavtale med Heiskompaniet, som også har utført moderniseringen, for å sikre riktig oppfølging av heisen og opprettholde garantien på arbeidet.

Bomiljø

Styret har fulgt opp forhold knyttet til bomiljø og bruk av næringslokaler. Det har vært særskilt oppfølging av situasjonen rundt lokalet tilknyttet tidligere Café Cortado. Dette har blant annet omfattet henvendelser fra berørte beboere, dialog med eier av aktuelt lokale og vurdering av saken med juridisk bistand. Saken har vært krevende og har berørt både bomiljø, bruk av næringslokaler og forholdet til husordensregler og vedtekter. Styret vil fortsette å følge opp bruk av næringslokaler med særlig vekt på ro, orden og hensynet til bomiljøet.

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

Økonomi

Styret har hatt en gjennomgang av selskapets økonomi, avtaler og inntekter. Som del av dette arbeidet ble 1,5 millioner kroner flyttet til høyrentekonto, da midlene tidligere stod disponibelt på konto uten renteavkastning.

Styret har også fulgt opp enkelte leie- og inntektsavtaler. Dette gjelder blant annet avtaler om teleutstyr på eiendommen, hvor styret har tatt kontakt med aktuelle selskaper for å følge opp manglende KPI-regulering der leien ikke har vært justert på flere år. Styret har også fulgt opp manglende inntekter fra reklameskilt.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret hatt en grundig gjennomgang sammen med forretningsfører, med mål om bedre oversikt over kostnader, inntekter og

forventede vedlikeholdsbehov.

Energi

Styret vurderte i oktober 2025 ordningen med Norgespris for strøm og fjernvarme. Etter en samlet vurdering besluttet styret å følge ordningen, da dette kunne være gunstig for boligselskapet.

Arbeid i 2026

Styret vil arbeide videre med planlegging og oppfølging av nødvendige vedlikeholdstiltak for eiendommen, særlig rehabilitering av fasader og yttertak, samt videre vurdering av vinduer. Vindusprosjektet som behandles i denne omgang gjelder i første rekke boligvinduer. Styret vil også se nærmere på utskifting av vinduer i næringslokalene, men dette må vurderes som et eget prosjekt. Arbeidet vil bli fulgt opp i tråd med vedtak på generalforsamlingen, og beboerne vil få nærmere informasjon når fremdrift og praktisk gjennomføring er avklart.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2026

#387 AS Grefsenveien 6

Låneestimat

Vedlikeholdsprosjekter

Lånebeløp: 10 500 000
Rentesats: 5,15%
Termingebyr: 70
Nedbetalingstid: 30 år
Antall terminer per år: 4
Avdragsfrihet: 0 år
Lånetype: Annuitetslån

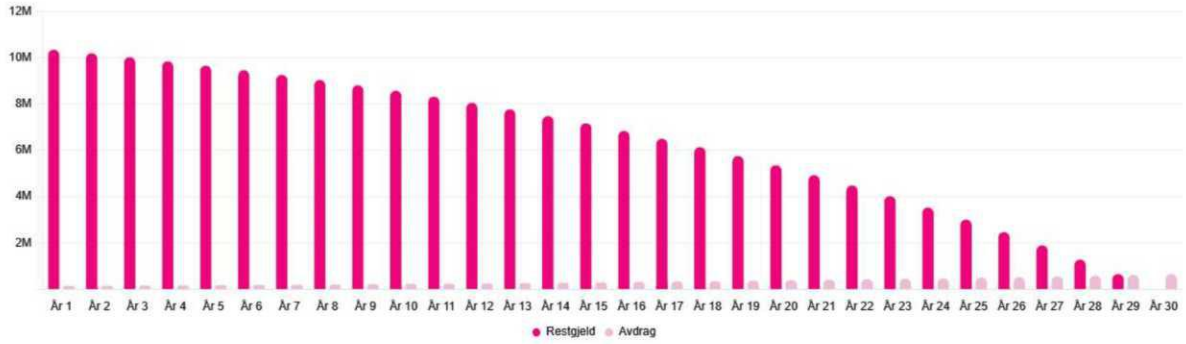
Terminbeløp
kr 172 377

Årlig nedbetaling
kr 689 507

Totalkostnad
kr 20 692 721

Totale renter
kr 10 176 821

Nedbetalingsplan



År	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyrer	Restgjeld ved årsslutt
År 1	689 507 kr	537 858 kr	151 370 kr	280 kr	10 348 630 kr
År 2	689 507 kr	529 910 kr	159 317 kr	280 kr	10 189 314 kr
År 3	689 507 kr	521 546 kr	167 682 kr	280 kr	10 021 632 kr
År 4	689 507 kr	512 742 kr	176 485 kr	280 kr	9 845 147 kr
År 5	689 507 kr	503 476 kr	185 751 kr	280 kr	9 659 395 kr
År 10	689 507 kr	449 317 kr	239 910 kr	280 kr	8 573 698 kr
År 15	689 507 kr	379 367 kr	309 860 kr	280 kr	7 171 446 kr
År 20	689 507 kr	289 022 kr	400 206 kr	280 kr	5 360 344 kr
År 25	689 507 kr	172 335 kr	516 893 kr	280 kr	3 021 183 kr
År 30	689 507 kr	21 626 kr	667 602 kr	280 kr	0 kr

Fordeling på enheter

Enhetsnr	Aksjenummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
1	63	22248	132 821 kr	8 722 kr	727 kr
2	60	65478	390 905 kr	25 670 kr	2 139 kr
5	61	115914	692 010 kr	45 442 kr	3 787 kr
10	65	45648	272 520 kr	17 896 kr	1 491 kr
11	59	52914	315 898 kr	20 744 kr	1 729 kr
14	58	22248	132 821 kr	8 722 kr	727 kr
15	62	32442	193 680 kr	12 718 kr	1 060 kr
16	64	56562	337 677 kr	22 174 kr	1 848 kr
18	3	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
19	2	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
20	1	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
21	15	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
22	14	32430	193 608 kr	12 714 kr	1 059 kr
23	27	14826	88 512 kr	5 812 kr	484 kr
24	28	14730	87 938 kr	5 775 kr	481 kr
25	39	22398	133 717 kr	8 781 kr	732 kr
26	40	25872	154 457 kr	10 143 kr	845 kr
27	41	26442	157 859 kr	10 366 kr	864 kr
28	66	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
29	5	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
30	6	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
31	57	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
32	17	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
33	16	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
34	29	14898	88 941 kr	5 841 kr	487 kr
35	30	14826	88 512 kr	5 812 kr	484 kr
36	31	14730	87 938 kr	5 775 kr	481 kr
37	42	18846	112 511 kr	7 388 kr	616 kr
38	43	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr

Enhetsnr	Aksjenummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
39	44	26442	157 859 kr	10 366 kr	864 kr
40	7	42786	255 434 kr	16 774 kr	1 398 kr
42	4	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
43	18	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
44	20	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
45	19	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
46	32	14898	88 941 kr	5 841 kr	487 kr
47	33	29370	175 340 kr	11 514 kr	960 kr
49	45	20502	122 397 kr	8 038 kr	670 kr
50	46	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
51	47	26394	157 573 kr	10 347 kr	862 kr
52	10	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
53	9	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
54	8	25710	153 489 kr	10 079 kr	840 kr
55	23	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
56	22	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
57	21	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
58	34	14898	88 941 kr	5 841 kr	487 kr
59	35	14826	88 512 kr	5 812 kr	484 kr
60	36	14544	86 828 kr	5 702 kr	475 kr
61	48	20502	122 397 kr	8 038 kr	670 kr
62	49	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
63	50	26442	157 859 kr	10 366 kr	864 kr
64	13	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
65	12	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
66	11	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
67	26	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
68	25	20220	120 714 kr	7 927 kr	661 kr
69	24	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr
70	37	14898	88 941 kr	5 841 kr	487 kr

Enhetsnr	Aksjenummer	Fordelingsbrøk	Økning andel fellesgjeld (utregnet)	Økning kapitalkostnad pr. år	Økning kapitalkostnad pr. måned
71	38	29370	175 340 kr	11 514 kr	960 kr
73	51	20502	122 397 kr	8 038 kr	670 kr
74	52	17028	101 658 kr	6 676 kr	556 kr
75	53	26442	157 859 kr	10 366 kr	864 kr
76	56	20316	121 287 kr	7 965 kr	664 kr
77	54	26016	155 316 kr	10 199 kr	850 kr
78	55	17028	101 658 kr	6 676 kr	556 kr
79	67	25722	153 561 kr	10 084 kr	840 kr

CHRISTIANIA
Rørleggerbedrift

Tilbud på utskifting av 4 stk. stengeventiler

Sameie Grefsenveien 6



Tilbuds.nr 14042026

14. april 2026

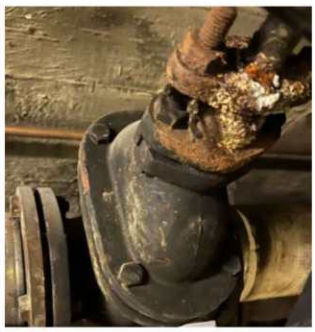
Utarbeidet av: Jørgen Hjelmerud Wold

Tilbud på utskifting av 4 stk. stengeventiler

Viser til forespørsel og kommer som avtalt med tilbud på utskifting av 4 stk. stengeventiler på varmeanlegget , som sitter på hoved kurs i kjeller. Ventilene er veldig gamle og stenger ikke vannet lengere, det lekker/drypper fra ventilene i dag. Her er det satt opp bøtter for å samle opp vannet . Ventilene produseres ikke lengere ,disse må erstattes med nye ventiler som har annen bygge lengde og dimmesjon. Dette innebærer at rør må kappes og tilpasses ny dimmesjon på flenser til nye ventiler.

2 stk. sluseventiler i gammel utgått dimmesjon 60 mm + 2 stk. sluseventiler i gammel utgått dimmesjon ca.100 mm





Arbeidsbeskrivelse:

Nedtapping av varmeanlegg

Demontering av 4 stk. gamle sluseventiler

Kappe gamle stålrør

Sveise inn 8 stk. Flenser/rørstusser m/riller

Tilpasse rør og flenser til nye stengeventiler

Installasjon av nye stengeventiler

Isolering av rør ved ventil

Oppfylling og lufting av varmeanlegg



Pris : Utskifting av 4 stk. stengeventiler på varmeanlegg kr.78.400,- eks.mva

Kunde er ansvarlig for å lufte radiatorer i beboeres leiligheter

Kundes ansvar

- Rydde kjellerrom ,slik at det ikke ligger noe brennbart på gulvet
- Alle Beboere lufter sine egne radiatorer

Betalingsbetingelser	Betalingsbetingelser er netto pr.15dager
Priser	Alle priser og beregninger er oppgitt i NOK eks.mva.
Leveringstid	Etter avtale med kunde
Forutsetning	At det er asbestfritt på hver side av stengeventilene
Gyldighet	Tilbudet er gyldig t.o.m. 31.08.2026

Med vennlig hilsen

CHRISTIANIA
Rørleggerbedrift AS

Jørgen Hjelmerud Wold
Avdelingsleder Ettermarked
Mob.908 86 716

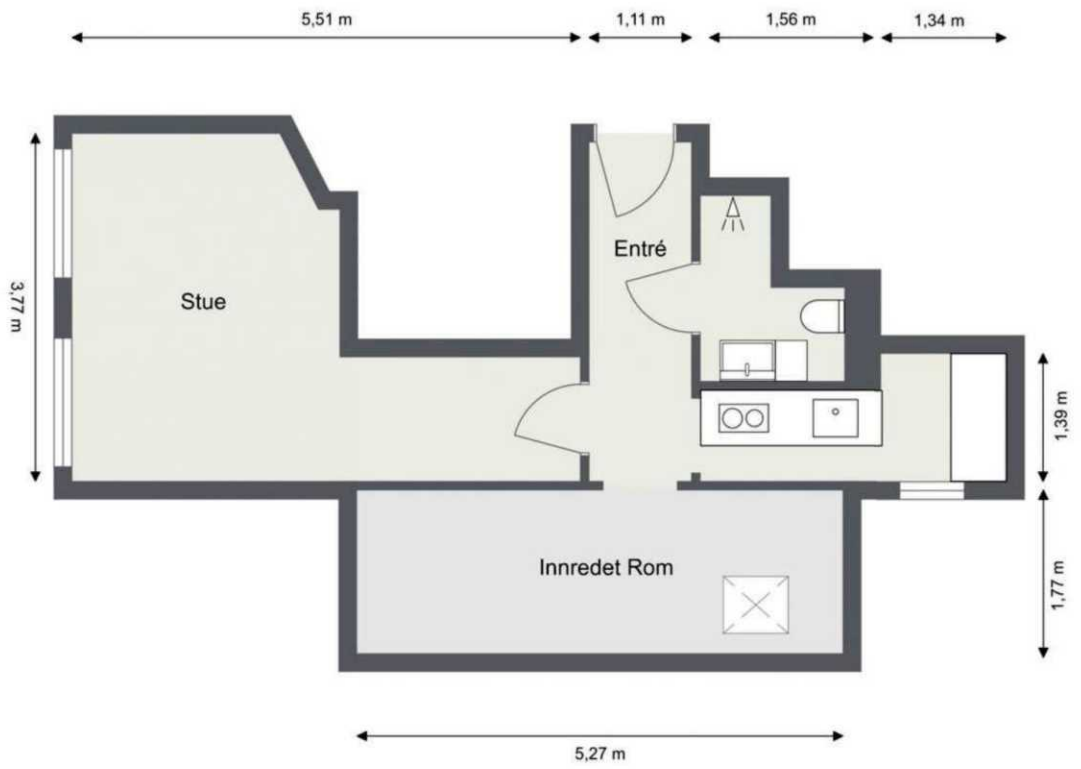
3

Avtale mellom Grefsenveien 6 AS ved styret og eier av leilighet i Grefsenveien 6 D med aksjenr. 74+955-966+1964-1976, aksjeboenhetsnr. 52 og SSBnr. H0602:

Styret i Grefsenveien 6 AS, med org.nr. 921 281 277, overdrar med dette vederlagsfritt bod/ bodareal (se vedlagte plantegning) som ligger bak ovenfor nevnte leilighet til eier av boligen Aurora Børresen fnr. 29.07.1997. Denne avtalen gjør at arealet er overført fra Grefsenveien 6 AS til den som til enhver tid er eier av ovenfor nevnte leilighet. Overføringen er betinget av at nødvendige godkjenninger fra kommunen foreligger.

Oslo, dato……

Taksering Norge AS
Ullern allé 28, 0381 Oslo
post@takseringnorge.no



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 Mandag 18.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2026

AS Grefsenveien 6

Tirsdag 26.05.2026 kl. 10:00

Digitalt møte via Bonabo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6

Møtet finner sted tirsdag 26.05.2026 kl. 10:00 - Digitalt møte via Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
26.05.2026 10:00 - 27.05.2026 09:59

Periode for avstemning
27.05.2026 12:00 - 28.05.2026 12:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 26.05.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 Saker til behandling

- 2.1 Valg av styreleder
- 2.2 Valg av styremedlem

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Ny styreleder ble ikke valgt ved ordinær generalforsamling, da det manglet kandidater. Derfor velges ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Hege Bruce stiller til valg som styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlem

Det ble kun valgt ett styremedlem ved ordinær generalforsamling, da det manglet kandidater. Iht. vedtektene må boligselskapet minst ha to styremedlemmer. Derfor velges nytt styremedlem på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: Lisa Bruheim stiller til valg som styremedlem for 2 år.

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 26.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6 mandag 18.05.2026 kl. 19:00 - I Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Chi Cheng Fung

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 146.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke

Omfang

Styret har i 2025/2026 arbeidet med planlegging av nødvendige vedlikeholdsarbeider på eiendommen. Arbeidet bygger på vedlikeholdsplan, vurderinger fra byggrådgiver og dialog med aktuelle entreprenører.

De aktuelle arbeidene gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk
- Omtekking av yttertak i tårnblokk
- Vindusutskiftning i langblokk og tårnblokk

Det presiseres at foreslått rehabilitering av fasader og yttertak gjelder tårnblokken. Langblokken ble rehabilitert i 2019, og det er derfor ikke lagt opp til tilsvarende fasade- eller takarbeider på langblokken i denne runden. Vindusprosjektet gjelder boligvinduer i både langblokk og tårnblokk. Vinduer i næringslokalene er ikke vurdert i denne runden, og må eventuelt vurderes som et eget prosjekt senere.

Bakgrunn

Bakgrunnen for at arbeidene er tatt inn i prosjektet, er at vedlikeholdsplanen viser behov for tiltak innen relativt kort tid. For fasadene er det blant annet registrert skader i puss og maling, herunder områder hvor det kan være risiko for videre forfall og nedfall av puss. For yttertaket er det registrert aldringssymptomer på eksisterende taktekking, og det er innhentet vurdering fra takkyndig/entreprenør om behov for nytt takbelegg. For vinduene viser vedlikeholdsplanen at boligvinduene i hovedsak er eldre, og at det over tid har vært registrert utfordringer med blant annet tetthet, trekk og funksjon.

Arbeidene gjelder bygningsmessige forhold som har betydning for eiendommens tekniske tilstand, skadeforebygging og forsvarlig vedlikehold. Flere av tiltakene har også praktisk sammenheng med hverandre, blant annet fordi flere av dem krever stillas og koordinering av entreprenører.

Finansiering

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Styret har innhentet indikativt lånetilbud fra DNB på inntil kr 10.500.000,- til finansiering av nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Tilbudet gjelder gjeldsbrevlån med annuitetslån, nedbetalingstid inntil 30 år og flytende rente. Banken har opplyst at indikativ rente per tilbudstidspunktet er 5,15 % p.a. nominell rente.

Det er utarbeidet et låneestimat som viser forventet husleiekonsekvens ved låneopptak på kr 10.500.000,-. Beregningen viser et årlig terminbeløp på ca. kr 689.507,- for boligselskapet. Estimert økning i kapitalkostnad per måned varierer mellom enhetene etter fordelingsbrøk. Oversikt over beregnet økning per enhet følger som vedlegg til innkallingen.

Tallene er veiledende estimater. Endelig kostnad vil avhenge av faktisk lånebeløp, endelige lånebetingelser, rente på tidspunktet for låneopptak og tidspunkt for utbetaling.

Endelig låneopptak forutsetter bankens godkjenning og ordinær lånebehandling. Generalforsamlingen skal derfor ta stilling til om styret skal gis fullmakt til å finansiere arbeidene gjennom låneopptak innenfor en øvre ramme.

Vedtak:
Forslag vedtatt (enstemmig)

For: 312

5.2 Finansiering av nødvendig vedlikehold – delvis pakke

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å gå videre med full pakke i sak 5.1, foreslår styret som alternativ at det gis fullmakt til å gå videre med en delvis pakke.

Omfang

Denne saken gjelder finansiering av følgende arbeider:

- rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk
- omtekking av yttertak i tårnblokk

Vindusutskiftning vil da ikke inngå i denne finansieringen, og må vurderes særskilt, med egne kostnader til planlegging og gjennomføring.

Bakgrunn

Les sak 5.1 "Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke".

Finansiering

Den estimerte kostnadsrammen for delvis pakke er beregnet til inntil kr 4.600.000,-.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud eller egen beregning av konsekvens for felleskostnadene for delvis pakke. Dersom delvis pakke vedtas, må styret innhente oppdatert lånetilbud og beregning av konsekvens for felleskostnadene basert på den vedtatte rammen.

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Vedtak:
Sak trukket av styret

5.3 Finansiering av nødvendig vedlikehold – minimumspakke

Dersom verken full pakke eller delvis pakke vedtas, foreslås det som et minimum å gi styret fullmakt til å finansiere rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk.

Omfang

Minimumspakken gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk

Omtekking av yttertak og vindusutskiftning inngår ikke i denne pakken, og må eventuelt vurderes som egne prosjekter på et senere tidspunkt.

Bakgrunn

Les sak 5.1 "Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke".

Finansiering

Den estimerte kostnadsrammen for minimumspakken er beregnet til inntil kr 3.500.000,-.

Det foreligger per i dag ikke eget indikativt lånetilbud eller egen beregning av konsekvens for felleskostnadene for miniumspakke. Dersom minimumspakke vedtas, må styret innhente oppdatert lånetilbud og beregning av konsekvens for felleskostnadene basert på den vedtatte rammen.

Finansiering ved låneopptak gjør det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten å kreve større engangsinnbetalinger fra aksjeeierne. Kostnaden fordeles i stedet over tid gjennom lånets nedbetalingstid og de ordinære felleskostnadene.

Vedtak:

Sak trukket av styret

5.4 Utskifting av stengeventiler på varmeanlegg

Styret har innhentet tilbud fra Christiania Rørleggerbedrift AS på utskifting av 4 stk. stengeventiler på varmeanlegget.

Bakgrunnen for saken er at de aktuelle stengeventilene er gamle, ikke lenger holder tett og står og drypper/lekker. Dersom det oppstår lekkasje på en radiator i bygget, vil det være vanskelig å stenge av den aktuelle kursen. Alternativet kan da bli å stenge ned hele varmeanlegget.

Dette kan være særlig uheldig dersom en lekkasje oppstår på vinterstid, da manglende mulighet til å stenge ut enkeltkurs kan gjøre situasjonen mer kritisk og gi større risiko for skade og driftsproblemer.

Ventilene er plassert i taket ved siden av teknisk rom. Arbeidet anbefales utført i sommerhalvåret, når varmeanlegget er skrudd av.

Tilbudet ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig)

5.5 Formell overføring av bod/areal som ligger i tilknytning til aksjeboenhetsnr. 52

Flertallskrav: 2/3 flertallSaken er fremmet av aksjeeier. Beskrivelse og vedlagt avtale er

gjengitt slik saken er mottatt fra aksjeeier.
BakgrunnI tilknytning til min leilighet i Grefsenveien 6 D, aksjeboenhetsnr. 52 (SSBnr. H0602), finnes et «rom» som fysisk fremstår som en del av boligen. Rommet har tidligere vært loft/bodareal, og det er i dag ikke formelt registrert som en del av min andel. Arealet har angivelig vært benyttet som en del av leiligheten siden 2004. Forholdet ble nylig oppdaget av en megler. Selv har jeg trodd at dette var en del av leiligheten siden jeg selv kjøpte den for tre år siden. Rommet er kun tilgjengelig via. min leilighet. Formål med sakenFormålet er å avklare eiendomsforholdet til dette arealet, slik at det samsvarer med faktisk bruk og fysisk utforming. Dette vil gi ryddige og forutsigbare forhold både for nåværende og fremtidige eiere. Endringen vil bidra til et korrekt og ryddig eiendomsforhold, og medfører ingen konsekvenser for øvrige beboere.

Bakgrunnen er at arealet i dag ikke er registrert som en del av aksjeboenhetsnr. 52, selv om det fremstår som integrert og har vært benyttet som en del av boligen. For å avklare eiendomsforholdet ønskes det at arealet overføres til leiligheten.

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt (enstemmig)

5.6 Innmeldt sak: Endeskillevegger, lysgraver og fellesvaskeri

Det er meldt inn sak om tre forhold som ønskes vurdert av styret:

- Endeskillevegger på verandaer/brannbalkonger: Det er vist til at skilleveggene på verandaene ble byttet i forbindelse med tidligere fasadearbeid, men at endeskillevegger ikke ble erstattet. Det er ønsket at det settes opp nye endeskillevegger, anslått til 4 stk.
- Lysgraver: Det er ønsket at lysgravene kontrolleres og følges opp ved behov.
- Fellesvaskeri: Det er ønsket vurdert om det bør inngås serviceavtale for vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeriet.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ingen stilte til valg. Styreleder blir sittende til det er valgt ny styreleder gjennom ekstraordinær generalforsamling

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Paal Øivind Enersen for 2 år.

Det kreves minst et styremedlem til i henhold til vedtektene. Styremedlemmer blir sittende til nye styremedlemmer er valgt gjennom ekstraordinær generalforsamling

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ingeborg Kristine Ardø for 2 år

Protokoll for AS Grefsenveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Chi Cheng Fung (sign.)	19.05.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6 tirsdag 26.05.2026 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: Styreleder Chi Cheng Fung

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 13

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Ny styreleder ble ikke valgt ved ordinær generalforsamling, da det manglet kandidater. Derfor velges ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:

Valgt ble: Hege Bruce for 2 år.

2.2 Valg av styremedlem

Det ble kun valgt ett styremedlem ved ordinær generalforsamling, da det manglet kandidater. Iht. vedtektene må boligselskapet minst ha to styremedlemmer. Derfor velges nytt styremedlem på ekstraordinær generalforsamling.

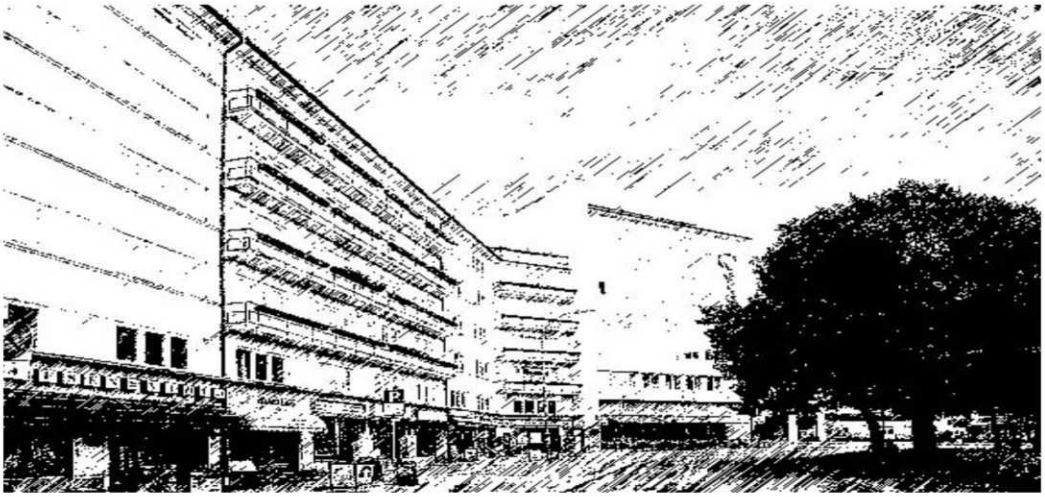
Vedtak:

Valgt ble: Lisa Bruheim for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for AS Grefsenveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Chi Cheng Fung (sign.)	28.05.2026



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.

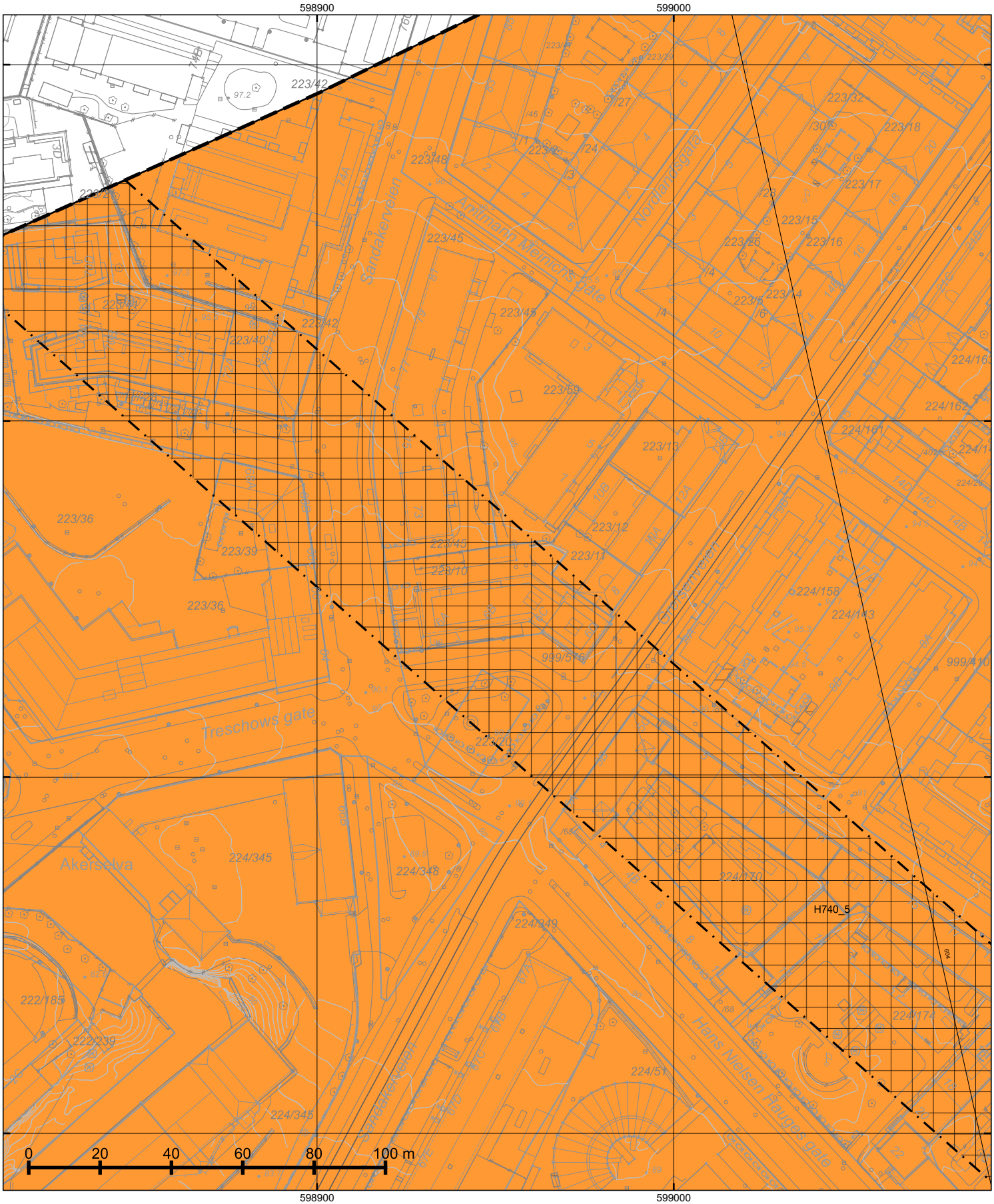
Lån/leie av beholderskap kan deles med andre passende forretningsenheter. Dersom det oppstår lukt eller skadedyrproblem, kan gården pålegge og øke frekvensen for slikt avfall. Styret kan lage ytterligere retningslinjer for leie av beholdere og sette begrensninger for antall avfallsløsninger i bakgården.

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

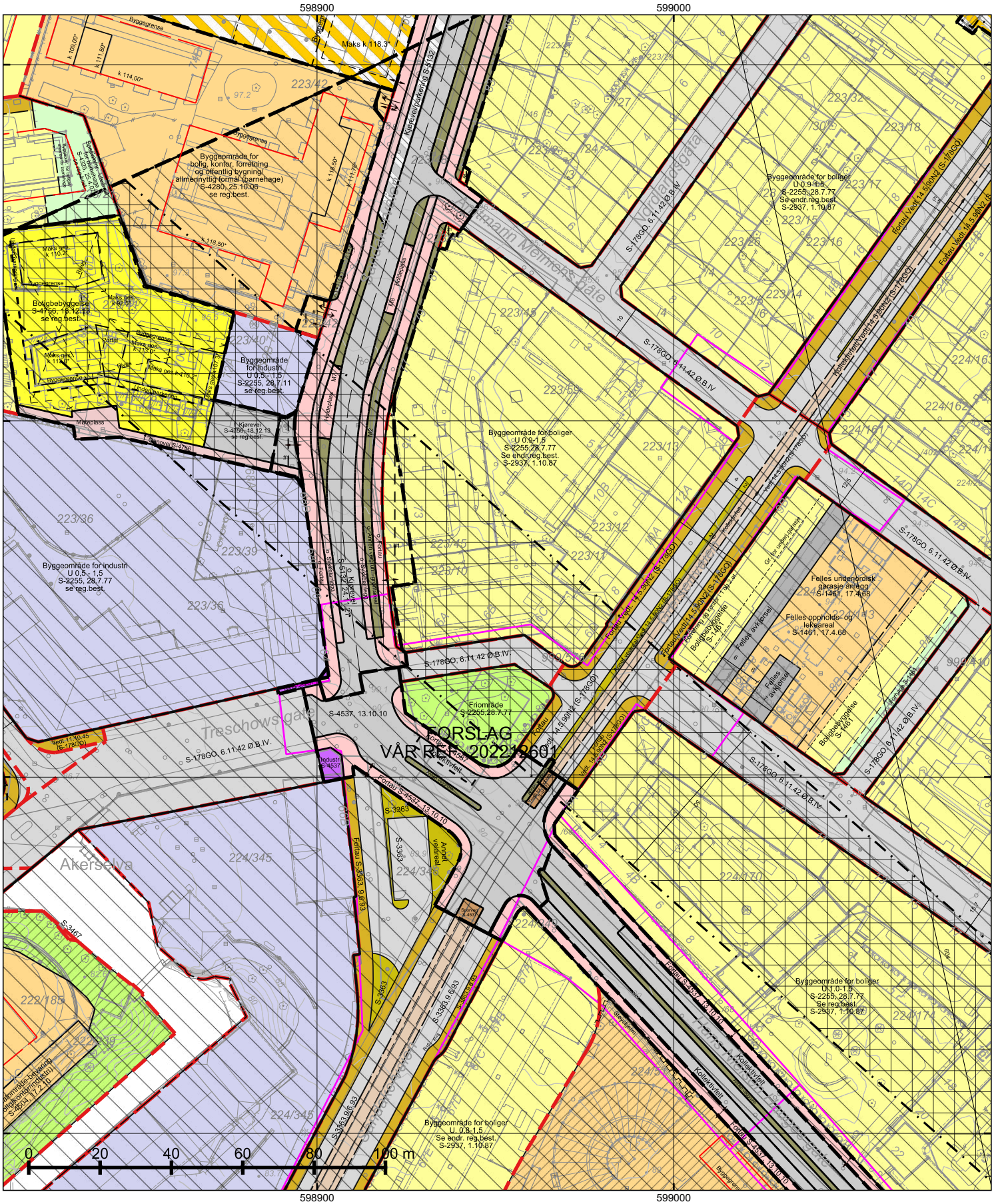
Adresse: GREFSENVEIEN 6A

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


598900
599000
6646400
6646300
6646200
6646100
FORSLAG
VÅR REF: 20221201
Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4280, 25.10.06 se reg.best.
Byggeområde for industri U 0,5 - 1,5 S-2255, 28.7.11 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S-2255.28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0,8-1,5 Se endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best. S-2937, 1.10.87
Boligbebyggelse S-4756, 18.12.13 se reg.best.
Friområde S-2255.28.7.77
Felles oppholds- og lekeareal S-1461, 17.4.68
Felles garasje anlegg S-1461, 17.4.68
Felles avkjørsel
Annet vegareal
Kollektivfelt
Fortau
Kjørevei
Gang- og sykkelveg
Gs for undergang
Kjørevei/parkering S-4132
Treschows gate
Akerselva
Maks k 118.3*
Maks k 116.2*
Maks gesimshøyde k 110.2*
Maks gesimshøyde k 117.0*
Maks gesimshøyde k 118.50*
Maks gesimshøyde k 114.00*
Maks gesimshøyde k 109.00*
Maks gesimshøyde k 111.80*
Maks gesimshøyde k 111.70*
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV.
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV
Fortau Vedt.14.5.80NN2 (S-178GO)
Fortau S-4537, 13.10.10
Fortau S-3363 9.6.93
S-4537, 13.10.10
S-3363
S-3417
S-4504, 17.4.10
Vedt.11.10.45 (S-178GO)
Bygningsgrense
Byggegrense
Frisiktsone
Portal
Rabatt
Makeplass
Gang- og sykkelveg
Kollektivfelt
Kjørevei S-4756
Kjørevei S-4132
Kjørevei S-4756, 18.12.13 se reg.best.
Industri S-4537
Bekkelag S-4537
Bekkelag S-4504
Kollektivfelt S-4504
Kollektivfelt S-4537
Kollektivfelt S-3363
Annet vegareal S-3363
Annet vegareal S-4504
Annet vegareal S-4537
Annet vegareal S-4756
Annet vegareal S-4132
Annet vegareal S-4280
Annet vegareal S-4756
Annet vegareal S-4504
Annet vegareal S-4537
Annet vegareal S-3363

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

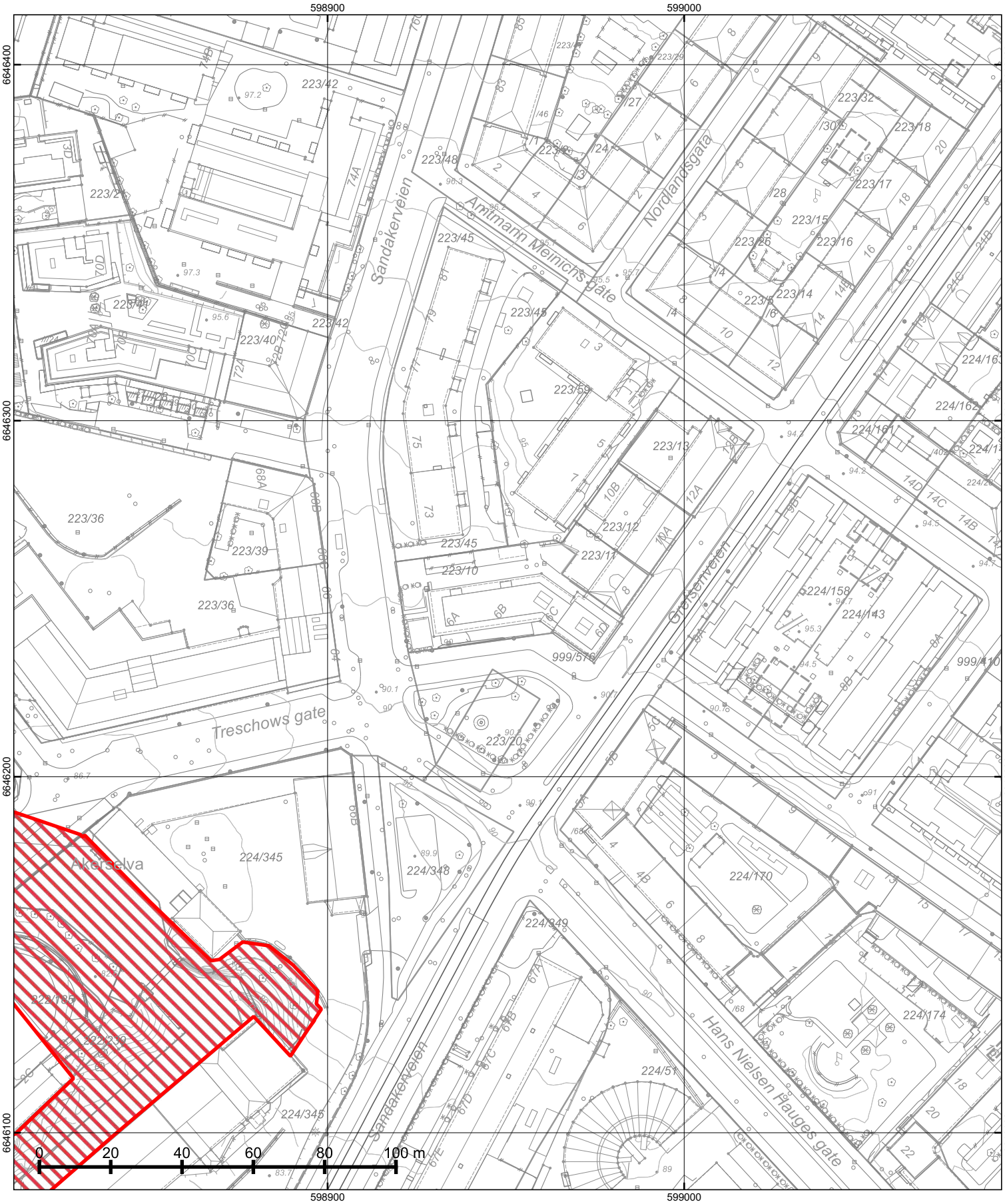
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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

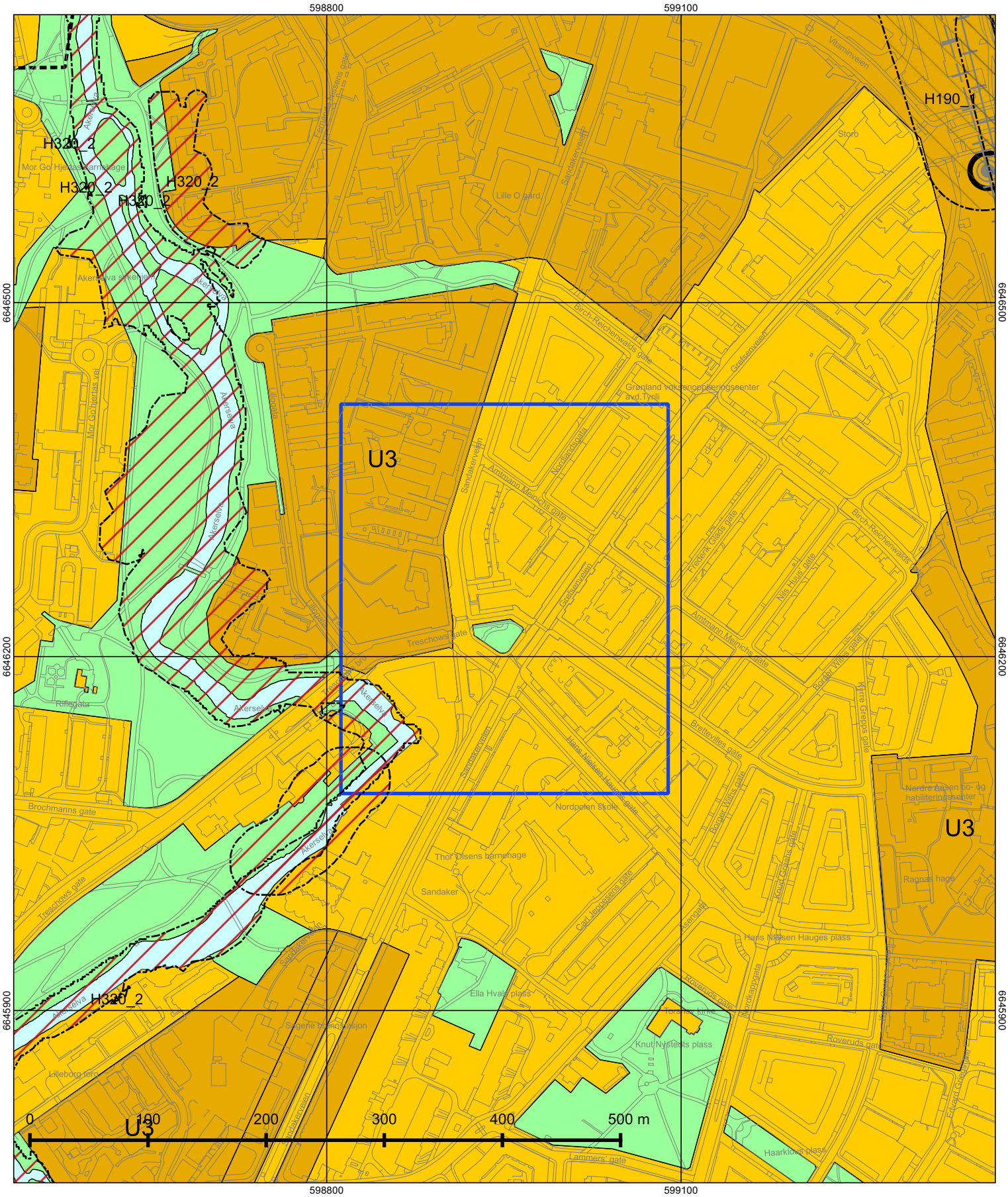
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

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.

A N M E L D E L S E .

7 bl. tegninger.

N.D. 2152/35

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 kloakkvesenet, 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 skrekker
sig over endel umatrikkulert grunn hvis grenser er vist med
brun skravur på situasjonsplanen Bl.1 og over dele
av grunnene nr. 6 Grefsenveien, 3 Botterilles gate
og 85 B Sandakerveien hvis grenser er vist med
grønne linjer. Samtlige grunne eies av kommunen.
Rekvisisjon på opmåling av byggetomten er ikke
innkommet.

Oslo 12/11-1935

H. Lund

M/B 2

JN 009127 19 NOV 1935
RØRLEGGERAVD.

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 30 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 89,50. 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

2152/35
8 - JAN. 1936

Bl. til Brandst. kontoret

✓ U.d. til underretning
Oslo 9/1.36

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 kjellergulvet 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 byggesaken.)
Sveinudes hr. brandsjef i anl. bl. 9-10.
Oslo 6/12-35
O. Klingenberg

Sveinudes Oslo kretsråd.
Oslo 6/12-35
O. Klingenberg

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.-nr. 6 Grefsenveien

Innlevert Attestert

N/MS.
Jnr. 2152/1935.

Ad: 6 Grefsenveien. følge ikke Bygg. Inga. 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).

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREFSENV 6 AS
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

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

Adresse: GREFSENVEIEN 6 A-C
Tiltakshaver: GREFSENV 6 AS
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 223/10/0/0
Søker: GREFSENV 6 AS
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

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

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:

Som fester:

K. VDL. J. Barton Skappelrud Hilmar Lang

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:

J. Bassøe

Gj. Grensenveien 6

K.V.DL. Skappelfeusly Vidusday Emil Westfeldt

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 7/ august 1936.

J. Bassøe

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 någjeldende 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

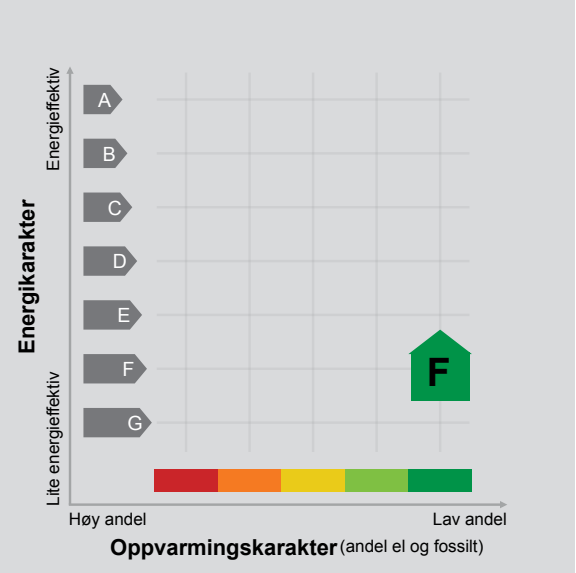
Øyvind Brådalen
bem.

Anne Ma Tjønneland

Vedlegg: Original festekontrakt medheftet påtegning i 3 eksemplarer + tinglysningsgjenpart

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 6A
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548818
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-95915
Dato	22.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Redusér innetemperaturen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

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 A, 0482 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@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.
