PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GREFSENKOLLVEIEN 7 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grefsenkollveien 7B

2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Grefsenkollveien 7 B, 0490 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**75 / 1226 / 0 / 0**
Andelsnummer	**12**

Sak

Hjemmelshaver	**Mads Ryen Finsen og Nora Mathiesen.**
Oppdragsgiver	**Mads Ryen Finsen.**
Befaringsdato	**24.09.2026**
Rapportdato	**30.09.2026**
Rapportnr.	**4C2ECEA2**

Takstmann

Gunnar Aardal.
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**1**
◆	**TG1**	Svake avvik	**11**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**1**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 1 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**24.09.2026**
Rapportdato	**30.09.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten er total oppgradert med unntak av vinduer, dører, balkong og ventilasjon.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (1)

1. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Mads Ryen Finsen og Nora Mathiesen.**
Oppdragsgiver	**Mads Ryen Finsen.**
Befaringsdato	**24.09.2026**
Rapportdato	**30.09.2026**
Rapportnummer	**4C2ECEA2**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Grefsenkollveien 7 B, 0490 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**75 / 1226 / 0 / 0**
Andelsnummer	**12**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**6.505 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Borettslagets navn	**Borettslaget Grefsenkollveien 7/9**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Byggemetode

Boligblokk over 3 etasjer og underetasje, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser og eller fjell. Ukjent grunnforhold.
Støpte pussede grunnmurer.
Yttervegger i betongkonstruksjon med innfelt bindingsverk og teglfasade, isolert med mineralull.
Inngangsparti, trapper og etasjeskiller i betong.
Yttertak i oppforet betongdekke tekket med takstein.

Generelle notater

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

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen.
Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på utførte håndverkertjenestr.
Det er fremlagt ferdigattester på oppføring av boligblokken og innsetting av vindu.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	58 m²	—	—	58 m²	
Loftsbod	—	3 m²	—	3 m²	
Sum hovedbygning	**58 m²**	**3 m²**	**0 m²**	**61 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**6 m² (oppmålt, Sydvendt)**
Sum TBA	**6 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer bod i 3 etasje.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bad, kontor, stue med åpen løsning og soverom.
Det er etablert ny planløsning med soverom/kontor hvor nytt vindu er montert.
Endring er godkjent av plan og bygningsetaten og styret i borettslaget.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet er oppgradert i 2026 og det er fremlagt dokumentasjon.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagte vegger og nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 800 mm x 800 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.
Det er målt 10 mm fall på ca 2000 mm på hovedgulvet.
Iht forskrifter og normer skal fallet være minimum 1:100.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket i dusjsonen.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er benyttet våtromsplater og tokomponent smøremembran på gulv og vegger.
Dette i følge vedlagt dokumentasjon.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås i dusjsonen.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Naturlig avtrekk med tilluftsspalte under dørbladet.
Det er tatt enkel papirtest og registrert godt avtrekk.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig og lufte intensivt etter dusjing.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG0 – Ingen avvik

VURDERING
Oval servant med 1 - greps blandebatteri.
Servanten står på laminert benkeplate.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Speil over servanten med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med regnfalldusj og 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Spalte for eventuelt lekkasjevann i flis under toalettet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder





Spalte for innebygget sisterne.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da det er fremlagt dokumentasjon og tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken fra HtH med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og kompositttvask med 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Det er installert lekkasjesikring til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen.
Ventilator med kullfilter og veggventil for naturlig avtrekk.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen er ny og uten avvik.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken – bilder



Lekkasjevarsler/stopper.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler i vinduer.
Ingen veggventiler i soverom og stue.

1. Ventilasjon generelt — TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ikke veggventiler i alle oppholdsrom.
Dette gir ikke tilstrekkelig tilluft iht dagens forskrifter og krav.

ÅRSAK

Ikke veggventiler i alle oppholdsrom.
Dette gir ikke tilstrekkelig tilluft iht dagens forskrifter og krav.

RISIKO

Svak tilluft i boliger gir for lite frisk luft og skaper et kraftig undertrykk. Det kan føre til dårlig inneklima, helseplager
som hodepine, fukt og muggvekst.

KONSEKVENS

Svak tilluft i boliger gir for lite frisk luft og skaper et kraftig undertrykk. Det kan føre til dårlig inneklima, helseplager
som hodepine, fukt og muggvekst.

ANBEFALT TILTAK
Etablere veggventiler i alle oppholdsrom.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid, som vil medfølge ved salg.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner og fordelerskap er plassert ved benkeskap på kjøkkenet.
Det er etablert spalte på badet fra skapet, for eventuelt lekkasjevnn som vil renne mot sluk.
2 stk felles varmtvannsbereder på 287 liter fra 2017 er plassert ved rom i 1 underetasje.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Berederene er kun visulet kontrollert.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder


Stoppekraner.


Fordelerskap.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)



Spalte fra fordelerskap.



Felles beredere i underetasjen.

19. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag pressglass og datostemplet 2016.
Vindu i nyetablert rom fra 2026.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Ukjent alder.
Brann og lydisolerende egenskaper: B 30 - db 35.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

21. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt balkong

Vestvendt balkong på 6 m².
Utkraget betongkonstruksjon med terrazzomalt gulv.
Rekkverk av malt aluminium, kledd med ugjennomsiktig glassplater.
Takkonstruksjon over hele balkongen.
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert enkelte flekker på betonggulvet.
For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav.
Utover dette fremstår balkongen med normal bruksslitasje iht alder.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Alle overflater er oppgradert i 2026.
Vegger: slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe i soverommet.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: 1 - stavs Bjelin hardwood.
Høyder: bad - 2.25 m.
øvrige rom - 2.37/38 m.

28. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Carport: det medfølger carport plass nr. 20.
Det er installert elbil lader.

29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Skapet deles med nabo leiligheten.
Hovedsikring på 32 ampere og 6 stk kurser.
Det er etablert nye kabler, ny hovedsikring, nye forbrukssikringer, lamper, downlights, varmekabler på badet, stikkontakter og brytere.
Pleid smartstyring av belysning i leiligheten og varme på badet.

Framlagt dokumentasjon

Total oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten, med fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer som vil medfølge ved salg.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder





33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget før 1997 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget før 1997 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i rekkehus skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

34. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.

Konsekvens

Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Overvåke forholdet og eventuelt øke høyden på rekkverk ved balkongen.

36. Radon

Observasjoner

Det er ikke foretatt/fremlagt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Krtavet om radonsperre ble innført i 2010.

Avvik

Det er ikke foretatt/fremlagt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260265
Addresse	Grefsenkollveien 7 B		
Postnr.	0490	Sted	OSLO
Selgers navn	Mads Finsen Ryen		
Selgers navn	Nora Mathiesen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M R
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovering av baderom. Inklusive nye rør-i-rør, fordelingsskap, nytt sluk, membran, fliser, nye varmekabler, innredning, ny gipshimling med spotter, nytt elektrisk anlegg inkl nye stikk, opplegg til vaskemaskin

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:

Rørleggerarbeider utført av Comfort BrynElektrikerarbeider utført av Elektrikergruppen Membran og flis-arbeider utført av VillaMurMalerarbeider utført av Malermester Paul Arne Braathen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye våtromsplater på vegger og to-komponent smøremembran på vegger og gulv. Mansjetter på alle gjennomføringer

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk skiftet av Comfort Bryn

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:

Nye varmekabler i gulv, nytt elektrisk anlegg, nye spotter i himling, nye stikk til oppvaskmaskin og forbruk.

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 fra Elektrikergruppen v/ Jan Eric Seglem

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

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

Nye vannrør(rør-i-rør), nytt avløp, nye kobberrør(inntakt fra nabo skifitet)

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 fra Comfort Bryn AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt vindu satt inn i gavlvegg. Godkjent av styret og plan-og byggUtskjæring utført av Bygg og Borr ASVindu satt inn av undertegnede som er byggmester av yrke

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:

Svar fra plan og bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Alle kabler trukket om til jording. Ny hovesikring, nye sikringer, nye stikk, nye opplegg til platetopp, ny belysning i hele boligen. Appstyring av lys med Plejd, nye varmekabler bad

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 av elektriske arbeider utført av Elektrikergruppen AS

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

Beskrivelse:

Nytt vindu satt inn i gavlvegg. Godkjent av styret og plan-og bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

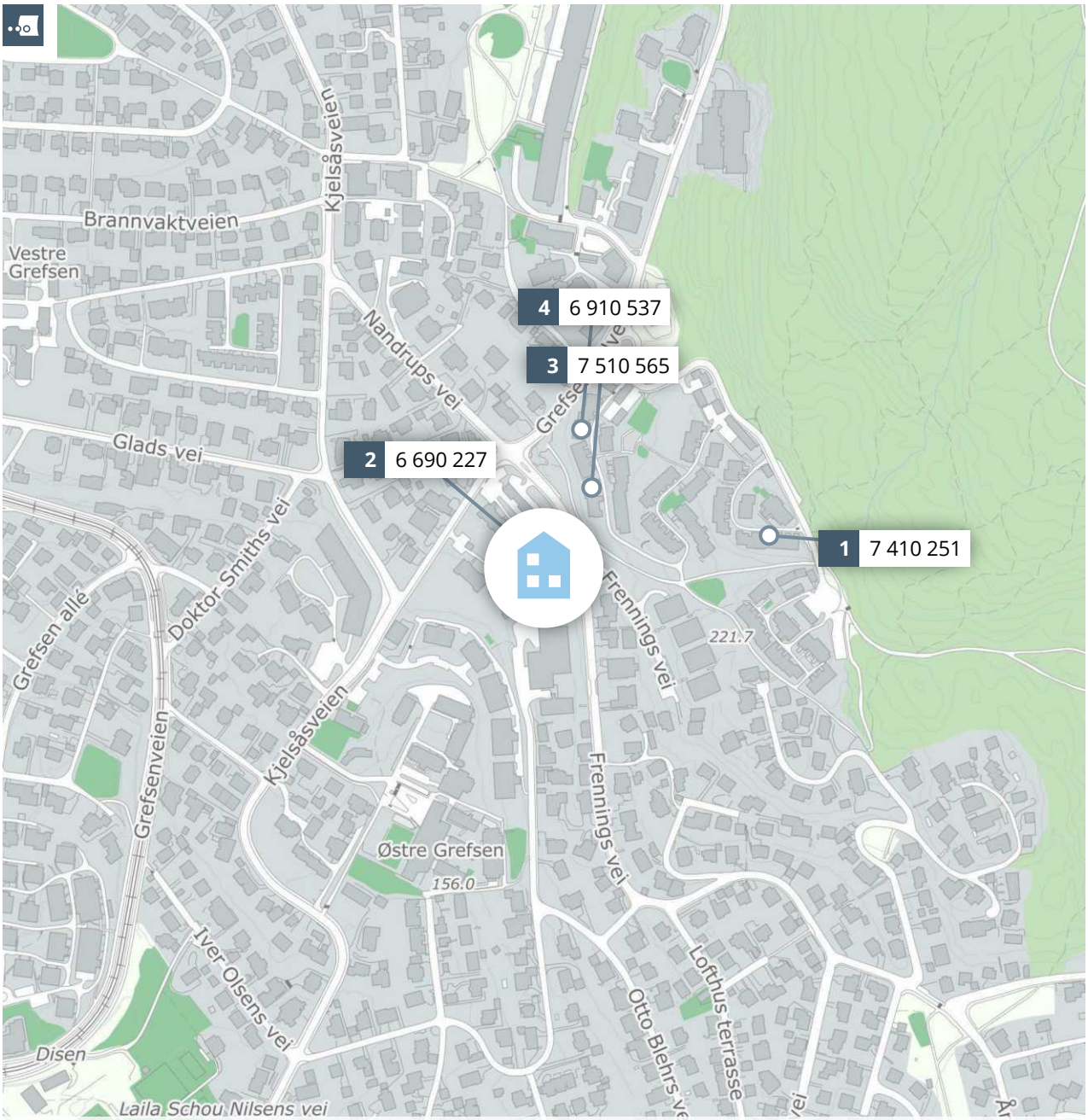
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til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

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

Dato	01.10.2026
Signert av	*Mads Finsen Ryen*
Signert av	*Nora Mathiesen*

Initialer selger:
M R
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GREFSENKOLLVEIEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 04.10.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenkollveien 7 B, 0490 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 75 BNR 1226 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AKEBAKKESKOGEN

Verdivurdert til

7 190 000

38 578	7 228 578	124 631
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	3 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	3 879
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Akebakkeskogen 64 B 61 m² 1982 2. etg 2 sov	13.08.2026	7 300 000	**7 400 000**	10 251	7 410 251	**121 480**
2 Grefsenkollveien 9 C 59 m² 1983 2. etg 2 sov	04.06.2026	6 790 000	**6 650 000**	40 227	6 690 227	**113 394**
3 Akebakkeskogen 10 B 59 m² 1982 2. etg 2 sov	15.10.2024	6 950 000	**7 500 000**	10 565	7 510 565	**127 298**
4 Akebakkeskogen 4 B 60 m² 1983 2. etg 2 sov	17.01.2025	6 900 000	**6 900 000**	10 537	6 910 537	**115 176**

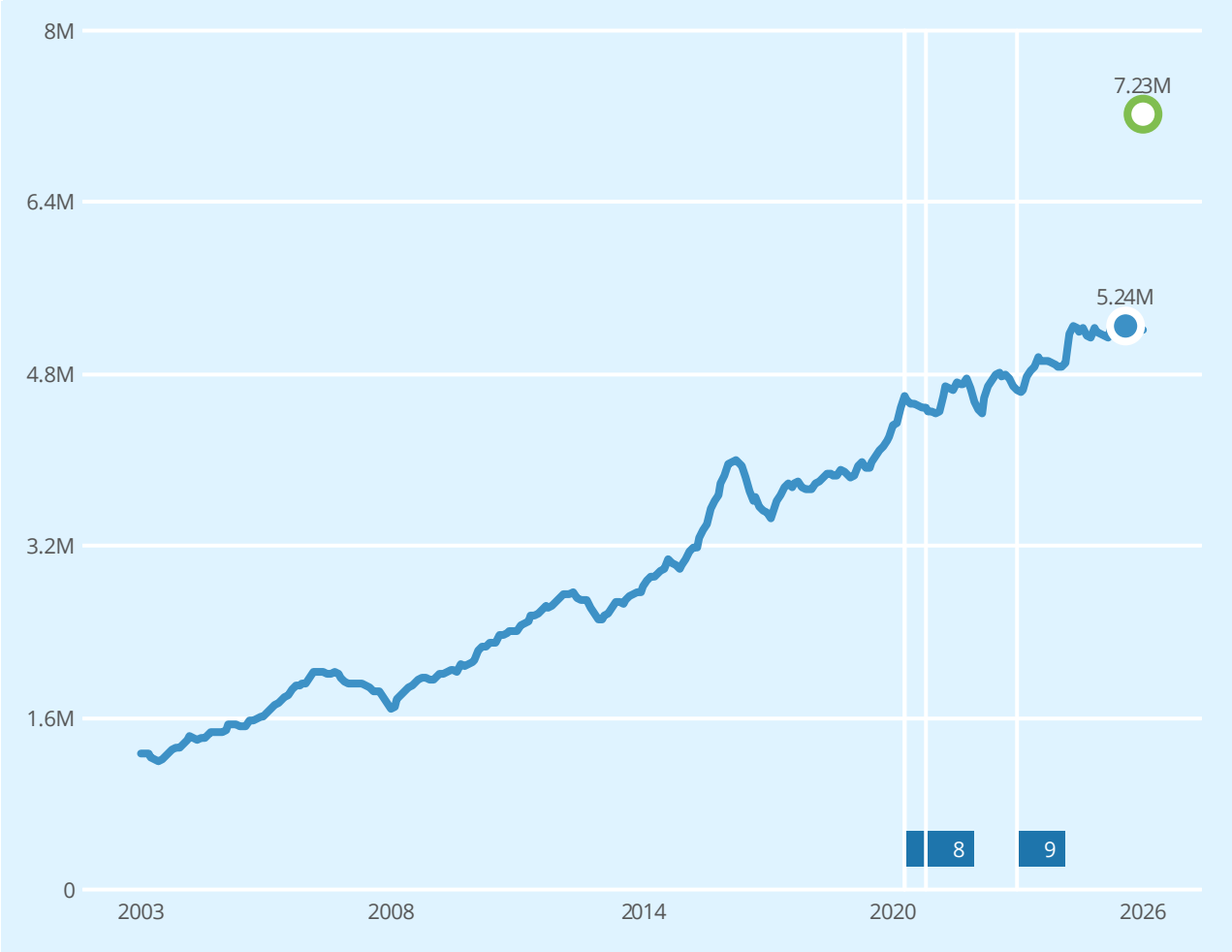
Grefsenkollen: Lekker og stilren 3-roms med sydvendt balkong og flott utsikt. Totaloppusset i 2026. Carport med elbillader.

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
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.04.2026	12.05.2026	27.05.2026	5 750 000	5 200 000	40 227	5 240 227	10

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totaloppusset siden forrige omsetning.

Leiligheter til salgs i AKEBAKKESKOGEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

13.0M
12.6M
12 240 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i AKEBAKKESKOGEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

10.3M
9.9M
9.5M
9 181 000 Prisantydning i snitt
8 867 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 631 Grefsenkollveien 7 B
Totalpris 7 228 578

114 525 AKEBAKKESKOGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

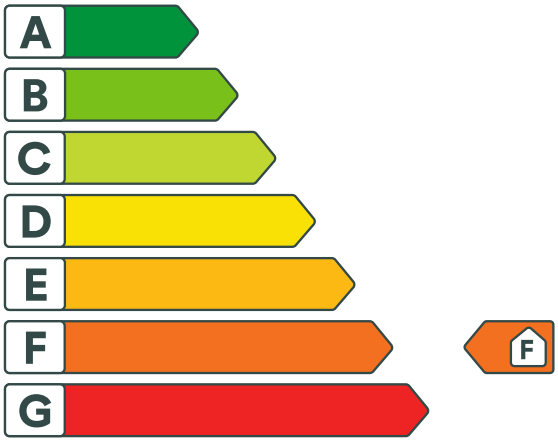
106 970 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenkollveien 7B, 0490 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282230**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80922086**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **1226**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

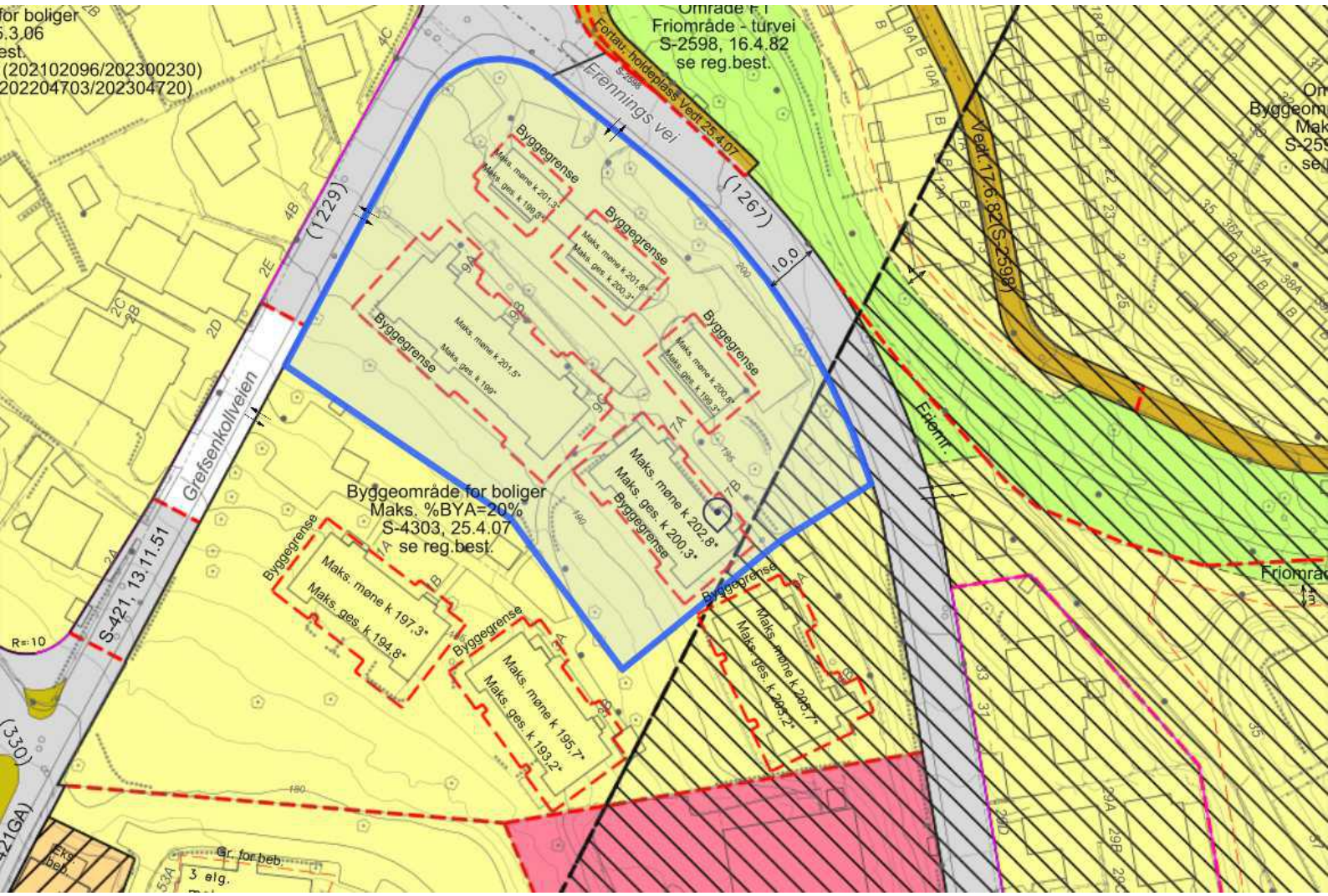
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 944 kWh**


for boliger
5.3.06
est.
(202102096/202300230)
202204703/202304720)
Område F1
Friområde - turvei
S-2598, 16.4.82
se reg.best.
Fortau- holdeplass Vedt 25.4.07
Erennings vei
(1267)
10.0
(1229)
Grefsenkollveien
S-421, 13.11.51
Byggegrense
Maks. mønе k 201,3*
Maks. ges. k 199,3*
Maks. mønе k 201,8*
Maks. ges. k 200,3*
Maks. mønе k 201,5*
Maks. ges. k 199*
Maks. mønе k 200,8*
Maks. ges. k 199,3*
Maks. mønе k 202,8*
Maks. ges. k 200,3*
Byggeområde for boliger
Maks. %BYA=20%
S-4303, 25.4.07
se reg.best.
Maks. mønе k 197,3*
Maks. ges. k 194,8*
Maks. mønе k 195,7*
Maks. ges. k 193,2*
Maks. mønе k 200,7*
Maks. ges. k 205,2*
Vedt. 17.6.82 (S-2598)
Erieml.
Friområ
R=10
(330)
21GA)
Gr. for beb.
3 etg.
Eks. beb.

Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	**Vår ref.:**	876/7209	**Fødselsdato eier:**	27.04.1992
Grefsenkollveien 7 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.01.1998
0490 OSLO	**Eiere:**	Mads Ryen Finsen, Nora Mathiesen		
Organisasjonsnr: 988 334 952	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 890**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	286
	Avdrag IN-lån	-3 069
	Avdrag IN-lån	3 069
	Renter IN-lån	5 461
	Felleskostnader	3 229
	Renter felleslån	175
	Renter IN-lån	-5 461
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	200

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	38 578	Gjeld siste årsoppg.:	41 050
Klient ajourf. lån:	44 146 134,53	Klient gj. s. årsoppg.:	10 779 894

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417168833, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 02.10.2026: 6 424 579

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2045)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 377 155

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 199 451

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 90417214258, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35.69362

Saldo per 02.10.2026: 1 431 116

Andel av saldo: 38 578

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.08.2035)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Ole Johnsen

Adresse: Grefsenkollveien 7 A

Postnr/-sted: 0490 OSLO

Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	**Vår ref.:**	876/7209	**Fødselsdato eier:**	27.04.1992
Grefsenkollveien 7 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.01.1998
0490 OSLO	**Eiere:**	Mads Ryen Finsen, Nora Mathiesen		

Organisasjonsnr: 988 334 952

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 47897759

E-post: grefsenkoll@vikenfiber.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2026

Utestående saldo: **-5**

Felleskostnader: -5

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.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	41 050	Andre inntekter:	1 423
Annen formue:	22 520	Utgifter:	2 392		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	589 900
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983

Gårds/bruksnr: 75/1226

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 82760328

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

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

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

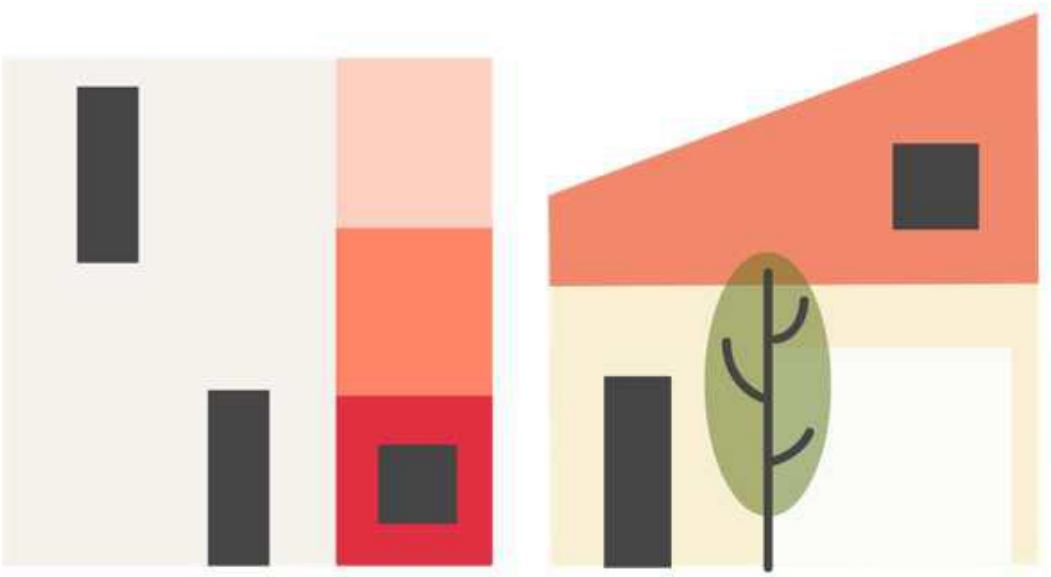
Boligopplysninger:

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9	**Vår ref.:**	876/7209	**Fødselsdato eier:**	27.04.1992
Grefsenkollveien 7 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.01.1998
0490 OSLO	**Eiere:**	Mads Ryen Finsen, Nora Mathiesen		

Organisasjonsnr: 988 334 952

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Torsdag 16.04.2026 kl. 12:00

Digitalt via Bonabo Min Side

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 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt via Bonabo Min Side

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

Periode for kommentarer/spørsmål:
07.04.2026 10:00 - 15.04.2026 16:00

Periode for avstemning
16.04.2026 12:00 - 19.04.2026 23:59

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål 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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 16.04.2026 kl. 12:00 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 og velge styret som skal forvalte Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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 Garasjehus etasjeskiller må skiftes ut.
- 5.2 Radon brønn effekt.

6 Valg

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

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

Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 7 styremøter, og 55 saker har vært behandlet.

Ingen ekstraordinære generalforsamlinger er gjennomført.

Et beboermøte angående energikartlegging, radonbrønn og skillevegger mellom terrasser i sokkeletasjene er gjennomført på speiderhuset.

Tjenesten for snømåking og strøing utføres av vaktmesterselskapet Gårdreform AS. Øvrige nødvendige vaktmestertjenester utføres på timebasis av Hans Christian Haugen. Det er avholdt to dugnader (vår og høst) og mye arbeid ble gjort. Styret retter stor takk til de som deltok. Alle som deltok er godtgjort med kr. 200,- pr måned for dugnadene.

Borettslaget har store og fine grønt arealer som krever en del vedlikehold. Styret henstiller alle om fortsatt å delta på dugnadene slik at vi også i framtiden får et pent og hyggelig bomiljø.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk
1) Finansiering
Vår langsiktige gjeld i Handelsbanken på 2 lån har begge en nominell rente som har fra 5,70 % til 5,45 % i 2025. I Styret har et kontinuerlig arbeid med å sjekke om vi kan oppnå bedre betingelser hos andre solide bankforbindelser.

2) Bevaring av bygningsmasse Styret ønsker at bevaring av bygningsmasse skal utføres på en betryggende måte. Vi i borettslaget følger derfor en bevaringsplan som er opprettet (jan 2024). Dette fører også til at vi i årene som kommer må holde oss til det som er trukket opp i planen. For at dette skal kunne holde økonomisk må vi få på plass avsetninger som antydet i planen. Det å kunne være langsiktig i tankesettet rundt vedlikehold er svært viktig. Dagens 2025 / 2026 -nivå på fellesutgifter skal kunne ta høyde for kostnadene til vedlikehold. Eventuelle økninger i felleskostnader i årene som kommer vil etter planen kun relateres til prisindeksen i samfunnet ellers.

3) Veranda i 9A. Belegget på gulvet måtte fjernes da vannet hadde trengt inn under membranbelegget. Betongdekket måtte bygges på nytt etter at ødelagt betong ble fjernet. Ny markise ble også satt opp i samme leilighet. Dette var på tide, markise ble lovet av borettslaget ifm bygging av ny leilighet i etasjen over i 2008.

4) Lekkasje i leilighet 9B ble stoppet ved å tette takveranda inn mot veggene i 9B og 9C.

5) Snøfangere er montert på taket for takvindu. Årsaken til dette er at under gitte vinterforhold vil det bygge seg opp issvuller i nedkant av vinduene som igjen kan rase utfor taket og skape farlige situasjoner.

6) Siden vi måtte opp med stillas for å montere snøfangere på taket, benyttet vi muligheten til å male ytterveggene mellom verandaene. Gjenstår da å male ytterveggene inne på alle verandaer. Målet er at hele veranda veggen på begge hus skal være ferdig ila 2026.

7) Radonbrønn er installert i 7A, 9A, 9B og 9C. Radonmålinger gjennomføres vinter 2025/2026. Resultater kom 18. mars 2026 og viser at det nå kun er 2 leiligheter som har for høye verdier (over 100 becqurel/kubikkmeter luft). Disse leilihghtene vil følges opp i 2026.

8) Brannslukkere i oppgangene har høyere sikkerhetskrav og må kontrolleres hvert år.

9) Brannsentralene er kontrollert. Firma Brannsystemer har utført sjekken.

10) Betongskader i garasjebygg.

Byggene er eid av vårt borettslag.

Over år har vi sett tendenser til at taket i underetasjen har vært oppskrukket og armeringsjern har blitt synlige. Nå har vi hatt en analyse av situasjonen som konkluderer med at betongen og armering er blitt ødelagt av salt som er trukket inn via biler som parkerer i overtasjen.

Har hatt inne flere entreprenører som har kommet med forslag til løsning og pris.

Et beboermøte 19. mars vil ta stilling til videre framdrift.

Uansett, kostnader ved eventuell reparasjon vil bli fordelt mellom G1/3, G5 og G7/9 som parkeringslagsavtalen regulerer.

11) HMS blir fulgt opp ved at vi har et system levert av USBL der bygninger og utstyr får oppfølging med tanke på helse, miljø og sikkerhet. HMS er pålagt av myndighetene.

12) Fulgt opp Parkeringslagets saker der vi samarbeider om drift og vedlikehold av oppstillingsplasser og garasjebygg med sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5.

Legger ved regnskap for Parkeringslaget og vårt borettslags avsetninger til drift og vedlikehold. Regnskapsfører er Andersen Allservice.

Styret i brl Grefsenkollveien 7/9

Dag Ole Johnsen Inger Nordal Veiglum

Hans Henrik Gjeterud

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 50.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Garasjehus etasjeskiller må skiftes ut.

Garasjebyggene er eid av borettslaget G 7/9. Drift av byggene er i regi av Parkeringslaget. Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9

Over år har vi sett tendenser til at taket i underetasjen har vært oppsprukket og armeringsjernene har blitt synlige. Nå har vi hatt en analyse av situasjonen av fagpersoner som konkluderer med at betongen og armeringen er blitt ødelagt av salt som er trukket inn via biler som parkerer i overtasjen.

Har hatt flere entreprenører som har kommet med forslag til løsning og pris.

Pr nå er 5 etasjeskiller i hus mot Grefsenkollveien (2 etasjeskiller) og midthuset (3 etasjeskiller) aktuelle å skiftes ut til en kostnad på 2.4 mill inkl mva. Dette må ansees som en kostnadsramme.

Brukermøte (G1/3, G5 og G7/9) er gjennomført for å finne ut om brukerne av garasjehusene er enige om valg av løsning på problemet og at kostnadsrammen er akseptabel.

Endelig valg av leverandør som skal utføre arbeidet er ikke gjort.Framover vil folk fra G1/3, G5 og G7/9 vurdere selskap som er aktuelle og komme fram med en avtale som har en kostnadsramme som vi i dag har fått fra leverandører så langt.

Av alternativene til utbedring av betongskadene peker styret i Parkeringslaget, Dan Ståle Andersen og Dag Ole Johnsen på full utskiftning av betong gulvet som beste løsning.

Hans Henrik Gjeterud og en del andre beboere med faglig bakgrunn fra bygningsbransjen slutter også opp om full utskiftning.

Uansett, kostnader ved eventuell reparasjon vil bli fordelt mellom G1/3, G5 og G7/9 som parkeringslag avtalen regulerer.

Delt på 34 enheter som ligger til garasje og carport blir det en stykkpris på 70,600. Vårt borettslag har 1,5 deler som er sykkelbod, redskapshus og søppelrom. Totalt blir det 105.900.

I tillegg til våre utlegg er det 7 andre enheter som eies av borettslagets beboere. Disse må betale individuelt.

I parkeringslaget er det samlet opp midler på 201.000,- som var ment til normalt vedlikehold. Noe av dette kan benyttes til deler av kostnadene ifm utbedringen.

Siden garasje og carport brukere har betalt inn dobbelt (både til felles og garasje / carport) av det oppstillingsplasser (bare felles) til vedlikeholdsfondet anslåes at 40.000,- er noe som kan benyttes til garasjevedlikehold. Om hele denne delen tømmes må garasje og carport brukere igjen få en kvartalsvis utgift på 225,- for å bygge vedlikeholdsfondet opp igjen.

Forslag til vedtak: Forslagstiller: Styret

Kostnader til garasje etasjeskiller dekkes av individuelt i sin helthet og vedlikeholdsfondet benyttes ikke til denne utbedringen.

Borettslaget kostnader utbedring for 1,5 enhet blir da 105.900,-

Viktig å presisere at kostnadene er foreløpige. Det jobbes med leverandører i arbeidsgruppe som nevnt i beskivelsen. Tallene er da ment som en ramme vi må holdes oss innenfor.

Styrets innstilling: Godkjennes.

5.2 Radon brønn effekt.

I fjor ble det anlagt nye radonbrønner i oppgangene 7A, 9A, 9B og 9C. Tidligere var radonbrønn etablert i 7B.

Årsaken til at brønnene ble anlagt i tekniske rom i kjeller er å hindre radongass inn i sokkelleilighetene. Etter at radonbrønn ble anlagt i 7B sank radonverdiene til under grenseverdiene (100bequrel pr kubikkmeter).

Nye målinger er utført denne vinteren og måleverdiene vi mottok 18. Mars viser at det nå bare er 2 leiligheter som har verdier over tiltaksgrensen på 100 becqurel pr kubikkmeter luft.

2 gjenstående leiligheter jobber vi videre med ved at målinger gjennomføres og at eventuelle lekkasjer fra gulv og vegg tettes i samarbeid med beboere.

Kostnadene til tetting må tas av borettslaget, men en avtale med hver beboer som settes opp. Vi setter av en kostnadsramme på 70.000,- til dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Forslagstiller: styret.
Kostnader til utbedring av 2 leiligheter dekkes av borettslaget inntil 70.000,-

Styrets innstilling: Godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Ole Johnsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inger Norddal Veiglum, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hans Henrik Gjeterud, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Siri Rudberg, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Petter Sondre Sanna, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det jobbes fortsatt med å finne kandidater.

Kandidater vil være klar før generalforsamling start 16 april.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det jobbes fortsatt med å finne kandidater.

Kandidater vil være klar før generalforsamling start 16 april.

6.3 Valg av valgkomite

Det jobbes fortsatt med å finne kandidater.

Kandidater vil være klar før generalforsamling start 16 april.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**737 852**	**709 231**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 248 720	1 152 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-351 542	-317 880
Endringer i andre langsiktige poster	-889 282	-806 004
B. Årets endring disponible midler	**7 896**	**28 621**
C. Disponible midler	**745 749**	**737 852**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	998 254	1 200 735
Kortsiktig gjeld	-252 505	-462 883
C. Disponible midler	**745 749**	**737 852**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 439 776	2 527 930	2 573 281	2 551 027
Sum leieinntekt		**2 439 776**	**2 527 930**	**2 573 281**	**2 551 027**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	262 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	160 000	0	0
Sum annen inntekt		**262 500**	**160 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 702 276**	**2 687 930**	**2 573 281**	**2 551 027**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	167 136	58 238	52 200	77 758
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		136 986	133 524	131 000	130 000
Kostnad eiendom/lokale	6	155 110	152 516	155 000	171 000
Kommunale avgifter/renovasjon		318 683	291 789	332 000	325 264
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	98 687	31 649	32 000	48 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	24 699	12 679	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	334 753	248 998	360 000	248 000
Revisjonshonorar		6 594	5 935	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		100 082	96 325	100 000	105 000
Andre honorar	10	14 950	262 279	10 000	12 000
Kontorkostnad		610	0	0	0
TV/bredbånd		147 980	139 580	137 000	156 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 269	1 003	1 000	0
Forsikring		220 654	189 821	217 000	238 000
Andre kostnader	11	12 300	17 584	14 000	14 000
Sum kostnad		**1 790 492**	**1 691 920**	**1 606 200**	**1 590 522**
Driftsresultat før IN		**911 784**	**996 010**	**967 081**	**960 505**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		889 282	806 004	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 801 066**	**1 802 014**	**967 081**	**960 505**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		54 904	55 114	0	0
Rentekostnad		607 249	704 623	700 371	552 857
Netto finansposter		**552 345**	**649 509**	**700 371**	**552 857**
Årsresultat		**1 248 720**	**1 152 505**	**266 710**	**407 648**
Overført til/fra annen egenkapital		1 248 720	1 152 505	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 248 720**	**1 152 505**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	78 514 600	78 514 600
Påkostninger	5	139 766	139 766
Garasjer	5	207 500	207 500
Sum anleggsmidler		**78 861 866**	**78 861 866**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	12 102
Kundefordringer		0	73
Andre kortsiktige fordringer		0	24 331
Forskuddsbetalte kostnader		60 269	3 942
Innestående konsernkonto og bank		937 985	1 160 287
Sum omløpsmidler		**998 254**	**1 200 735**
SUM EIENDELER		**79 860 120**	**80 062 601**

Balanse 2025 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		**3 500**	**3 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 732 198	11 483 477
Sum opptjent egenkapital		**12 732 198**	**11 483 477**
Sum egenkapital	**12**	**12 735 698**	**11 486 977**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	10 779 894	11 131 436
Borettsinnskudd		21 356 600	21 356 600
IN nedbetalt fellesgjeld	13	34 735 423	35 624 705
Sum langsiktig gjeld		**66 871 917**	**68 112 741**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 641	4 468
Leverandørgjeld		72 588	270 535
Skyldig off. myndigheter		14 059	39 311
Påløpne renter		123 096	142 947
Annen kortsiktig gjeld		38 122	5 622
Sum kortsiktig gjeld		**252 505**	**462 883**
Sum gjeld		**67 124 423**	**68 575 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 860 120**	**80 062 601**
Pantstillelser	14	66 871 917	68 112 741

Sted:_____ Dato:_____

Dag Ole Johnsen Styreleder	Hans Henrik Gjeterud Styremedlem	Inger Norddal Veiglum 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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 423 572	1 355 760
3609 Leie parkering	27 600	28 800
3618 Leietillegg strøm	0	18 149
3619 Dugnadstillegg	30 000	84 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	595 829	713 162
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	362 775	328 059
Sum	**2 439 776**	**2 527 930**

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gitt av Oslo Kommune og Enova

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	160 000
Sum	**0**	**160 000**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	47 750	24 250
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	75 000	15 000
5150 Påløpne feriepenger	17 553	5 613
5400 Arbeidsgiveravgift	24 358	12 584
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 475	791
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**217 136**	**108 238**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,25

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	114 903	108 442
6362 Skadedyrutryddelse	8 858	8 300
6364 Matteleie	11 433	10 790
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 180	8 722
6392 Containerleie/tømming	0	975
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 735	15 287
Sum	**155 110**	**152 516**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	65 477	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	7 179
6450 Leie parkering	26 710	24 470
Sum	**98 687**	**31 649**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 735	2 660
6540 Inventar	0	4 231
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 189	2 505
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 088	249
6552 Driftsmateriell	12 687	3 034
Sum	**24 699**	**12 679**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	231 624	57 613
6602 Vedlikehold VVS	0	16 047
6603 Vedlikehold elektro	48 206	8 125
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 206
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 990	9 863
6619 Dugnadsutbetaling	0	45 600
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	965	105 125
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	3 587	2 342
6642 Snekkerarbeid	6 183	878
6644 Fasade/balkonger	22 265	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 908	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 026	199
Sum	**334 753**	**248 998**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 950	12 279
6730 Teknisk honorar	0	250 000
Sum	**14 950**	**262 279**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 652	5 589
7719 Møter, div. styret	1 908	2 610
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 905	5 137
7770 Betalingskostnader	1 465	1 147
7773 Omkostninger innkreving	2 298	2 350
7795 Husleietap	73	752
Sum	**12 300**	**17 584**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 500	0	3 500
Sum innskutt egenkapital	**3 500**	**0**	**3 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 483 477	1 248 721	12 732 198
Sum opptjent egenkapital	**11 483 477**	**1 248 721**	**12 732 198**
Sum egenkapital	**11 486 977**	**1 248 721**	**12 735 698**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering	
Lånenummer:	**90417214258**	**90417168833**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2008
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	01.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	57 157 500
Lånesaldo 01.01:	1 637 362	9 494 074
Avdrag i perioden:	114 546	236 996
Lånesaldo 31.12:	**1 522 816**	**9 257 078**
Saldo 5 år frem i tid:	830 501	7 740 053
Andelssaldo 01.01:	0	35 624 705
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	889 282
Andelssaldo 31.12:	**0**	**34 735 423**
Sum pantegjeld for lån:	**1 522 816**	**43 992 501**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417168833	1	1 235 323	1 235 323
	2	1 142 962	2 285 924
	4	1 112 560	4 450 240
	1	384 836	384 836
	1	364 723	364 723
	1	313 934	313 934
	1	222 097	222 097
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417214258	1	50 965	50 965
	2	50 641	101 282
	1	50 456	50 456
	2	49 552	99 104
	8	49 413	395 304
	2	42 602	85 204
	2	42 486	84 972
	1	41 768	41 768
	12	41 050	492 600
	2	40 633	81 266
	1	39 892	39 892

Langsiktig gjeld

Lån 9041.71.68833 i Handelsbanken og erstatter lån 403-0000053. Dette er et IN lån. Flytende rente. IN innbetalingen kan foretas to ganger i året, minimum 15 dager før låneforfall 01.04 og 01.10.

Lån 9041 72 14258 i Handelsbanken ble tatt opp i 2015 og har flytende rente. Dette lånet er tatt opp i forbindelse med rehabilitering og har låneforfall 4 ganger pr år.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	45 515 317
Innskuddskapital	21 356 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 871 917**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**78 861 866**

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Styreleder	Dag Ole Johnsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Hans Henrik Gjeterud (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Inger Norddal Veiglum (sign.)	23.03.2026

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 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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: UB3AZ-2SZJC-YH9DP-G9A08-FLQT4-7BKGZ

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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: UB3AZ-2SZJC-YH9DP-G9A08-FLQT4-7BKGZ

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
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UB3AZ-2SZIC-YH9DP-G9A08-FLQT4-7BKGZ

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.

Resultat	2025						
Navn	**Virkelig**	**Andel**	**Fellesanlegg**	**Andel**	**Garasje**	**Elbil**	**G7/9**
INNTEKTER, fakturert	-						
G1&3	*46 953,25*	*24/68*	*26 641,98*	*11/34*	*20 311,27*		
G5	*42 870,15*	*14,5/68*	*16 096,20*	*14,5/34*	*26 773,95*		
G7/9	*48 442,51*	*29,5/68*	*32 747,43*	*8,5/34*	*15 695,08*		
Leie parkeringsplass	31 080,00						31 080,00
Innbetalinger til vedlikehold	-						
Infrastruktur Elbilanlegg	-						
Forbruksstrøm Elbil	59 351,70				5 721,20	53 630,50	
SUM INNTEKTER, fakturert	**90 431,70**		**0,00**		**5 721,20**	**53 630,50**	**31 080,00**
LØNNSKOSTNAD							
Faste lønninger	28 000,00		28 000,00				
Feriepenger	3 500,00		3 500,00				
Arbeidsgiveravgift	4 439,00		4 439,00				
SUM LØNNSKOSTNAD	**35 939,00**		**35 939,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**
ANNEN DRIFTSKOSTNAD							
Leie lokaler	-						
Strøm, Felles 2/3, Garasje 1/3	53 023,09		5 694,63		7 368,40	39 960,06	
Snømåking	33 540,84		30 186,75				3 354,09
Leie parkeringsplass snødeponi	-						
Driftsmaterialer	36 957,77					36 957,77	
Vedlikehold	52 615,36				50 869,10	1 746,26	
Avsetning/bruk av vedlikeholdsfond	-14 241,68					-33 500,59	19 258,91
Forretningsførerhonorar	25 400,00		8 466,00		-	8 467,00	8 467,00
Andre fremmede tjenester	-						
Øresavrunding	0,30		0,30				
Forsikringspremier	11 428,00				11 428,00		
Bank og kortgebyrer, øreavrunding	978,25		978,25				
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD	**199 701,93**		**45 325,93**		**69 665,50**	**53 630,50**	**31 080,00**
Andre renteinntekter	-5 779,32		-5 779,32				
Andre finansinntekter	-1 164,00				-1 164,00		
SUM KOSTNADER	**228 697,61**		**75 485,61**		**68 501,50**	**53 630,50**	**31 080,00**
Restbeløp	-138 265,91		-75 485,61		-62 780,30	0,00	0,00
G1&3	**46 953,25**	24/68	26 641,98	11/34	20 311,27		
G5	**42 870,15**	14,5/68	16 096,20	14,5/34	26 773,95		
G7/9	48 442,51	29,5/68	32 747,43	8,5/34	15 695,08		
Kontroll total fordeling	138 265,91		75 485,61		62 780,30		

Vedlikeholdsfond 31.12.2025

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

Vedlikeholdsfond tilhørende G7/9		**Saldo (NOK)**
Inngående saldo 01.01.		-230 227,40
Innbetalinger til vedlikeholdsfond fast beløp på faktura til G7/9		0,00
Innbetalinger Leie parkeringsplass	-31 080,00	
Kostnader direkte tilhørende G7/9	11 821,09	
Andel av kostnader fellesanlegg	32 747,43	
Andel av kostnader garasjeanlegg	15 695,08	
Netto årets løpende kostnader dekkes av vedlikeholdsfond		29 183,60
Utgående saldo 31.12.		**-201 043,80**

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 Torsdag 16.04.2026.

> 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 Borettslaget Grefsenkollveien 7/9 torsdag 16.04.2026 kl. 12:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dag Ole Johnsen

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: 14
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 14

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

Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 7 styremøter, og 55 saker har vært behandlet.

Ingen ekstraordinære generalforsamlinger er gjennomført.

Et beboermøte angående energikartlegging, radonbrønn og skillevegger mellom terrasser i sokkeletasjene er gjennomført på speiderhuset.

Tjenesten for snømåking og strøing utføres av vaktmesterselskapet Gårdreform AS.
Øvrige nødvendige vaktmestertjenester utføres på timebasis av Hans Christian Haugen.
Det er avholdt to dugnader (vår og høst) og mye arbeid ble gjort. Styret retter stor takk til de som deltok. Alle som deltok er godtgjort med kr. 200,- pr måned for dugnadene.

Borettslaget har store og fine grønt arealer som krever en del vedlikehold. Styret henstiller alle om fortsatt å delta på dugnadene slik at vi også i framtiden får et pent og hyggelig bomiljø.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk
1) Finansiering
Vår langsiktige gjeld i Handelsbanken på 2 lån har begge en nominell rente som har fra 5,70 % til 5,45 % i 2025. I Styret har et kontinuerlig arbeid med å sjekke om vi kan oppnå bedre betingelser hos andre solide bankforbindelser.

2) Bevaring av bygningsmasse Styret ønsker at bevaring av bygningsmasse skal utføres på en betryggende måte. Vi i borettslaget følger derfor en bevaringsplan som er opprettet (jan 2024). Dette fører også til at vi i årene som kommer må holde oss til det som er trukket opp i planen. For at dette skal kunne holde økonomisk må vi få på plass avsetninger som antydet i planen. Det å kunne være langsiktig i tankesettet rundt vedlikehold er svært viktig. Dagens 2025 / 2026 -nivå på fellesutgifter skal kunne ta høyde for kostnadene til vedlikehold. Eventuelle økninger i felleskostnader i årene som kommer vil etter planen kun relateres til prisindeksen i samfunnet ellers.

3) Veranda i 9A. Belegget på gulvet måtte fjernes da vannet hadde trengt inn under membranbelegget. Betongdekket måtte bygges på nytt etter at ødelagt betong ble fjernet. Ny markise ble også satt opp i samme leilighet. Dette var på tide, markise ble lovet av borettslaget ifm bygging av ny leilighet i etasjen over i 2008.

4) Lekkasje i leilighet 9B ble stoppet ved å tette takveranda inn mot veggene i 9B og 9C.

5) Snøfangere er montert på taket for takvindu. Årsaken til dette er at under gitte vinterforhold vil det bygge seg opp issvuller i nedkant av vinduene som igjen kan rase utfor taket og skape farlige situasjoner.

6) Siden vi måtte opp med stillas for å montere snøfangere på taket, benyttet vi muligheten til å male ytterveggene mellom verandaene. Gjenstår da å male ytterveggene inne på alle verandaer. Målet er at hele veranda veggen på begge hus skal være ferdig ila 2026.

7) Radonbrønn er installert i 7A, 9A, 9B og 9C. Radonmålinger gjennomføres vinter 2025/2026. Resultater kom 18. mars 2026 og viser at det nå kun er 2 leiligheter som har for høye verdier (over 100 becqurel/kubikkmeter luft). Disse leilihghtene vil følges opp i 2026.

8) Brannslukkere i oppgangene har høyere sikkerhetskrav og må kontrolleres hvert år.

9) Brannsentralene er kontrollert. Firma Brannsystemer har utført sjekken.

10) Betongskader i garasjebygg.

Byggene er eid av vårt borettslag.

Over år har vi sett tendenser til at taket i underetasjen har vært oppskrukket og armeringsjern har blitt synlige. Nå har vi hatt en analyse av situasjonen som konkluderer med at betongen og armering er blitt ødelagt av salt som er trukket inn via biler som parkerer i overtasjen.

Har hatt inne flere entreprenører som har kommet med forslag til løsning og pris.

Et beboermøte 19. mars vil ta stilling til videre framdrift.

Uansett, kostnader ved eventuell reparasjon vil bli fordelt mellom G1/3, G5 og G7/9 som parkeringslagsavtalen regulerer.

11) HMS blir fulgt opp ved at vi har et system levert av USBL der bygninger og utstyr får oppfølging med tanke på helse, miljø og sikkerhet. HMS er pålagt av myndighetene.

12) Fulgt opp Parkeringslagets saker der vi samarbeider om drift og vedlikehold av oppstillingsplasser og garasjebygg med sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5.

Legger ved regnskap for Parkeringslaget og vårt borettslags avsetninger til drift og vedlikehold. Regnskapsfører er Andersen Allservice.

Styret i brl Grefsenkollveien 7/9

Dag Ole Johnsen Inger Nordal Veiglum

Hans Henrik Gjeterud

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. 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Garasjehus etasjeskiller må skiftes ut.

Garasjebyggene er eid av borettslaget G 7/9. Drift av byggene er i regi av Parkeringslaget. Parkeringslaget er et samarbeid mellom G1/3, G5 og G7/9

Over år har vi sett tendenser til at taket i underetasjen har vært oppsprukket og armeringsjernene har blitt synlige. Nå har vi hatt en analyse av situasjonen av fagpersoner som konkluderer med at betongen og armeringen er blitt ødelagt av salt som er trukket inn via biler som parkerer i overtasjen.

Har hatt flere entreprenører som har kommet med forslag til løsning og pris.

Pr nå er 5 etasjeskiller i hus mot Grefsenkollveien (2 etasjeskiller) og midthuset (3 etasjeskiller) aktuelle å skiftes ut til en kostnad på 2.4 mill inkl mva. Dette må ansees som en kostnadsramme.

Brukermøte (G1/3, G5 og G7/9) er gjennomført for å finne ut om brukerne av garasjehusene er enige om valg av løsning på problemet og at kostnadsrammen er akseptabel.

Endelig valg av leverandør som skal utføre arbeidet er ikke gjort.Framover vil folk fra G1/3, G5 og G7/9 vurdere selskap som er aktuelle og komme fram med en avtale som har en kostnadsramme som vi i dag har fått fra leverandører så langt.

Av alternativene til utbedring av betongskadene peker styret i Parkeringslaget, Dan Ståle Andersen og Dag Ole Johnsen på full utskiftning av betong gulvet som beste løsning.

Hans Henrik Gjeterud og en del andre beboere med faglig bakgrunn fra bygningsbransjen slutter også opp om full utskiftning.

Uansett, kostnader ved eventuell reparasjon vil bli fordelt mellom G1/3, G5 og G7/9 som parkeringslag avtalen regulerer.

Delt på 34 enheter som ligger til garasje og carport blir det en stykkpris på 70,600. Vårt borettslag har 1,5 deler som er sykkelbod, redskapshus og søppelrom. Totalt blir det 105.900.

I tillegg til våre utlegg er det 7 andre enheter som eies av borettslagets beboere. Disse må betale individuelt.

I parkeringslaget er det samlet opp midler på 201.000,- som var ment til normalt vedlikehold. Noe av dette kan benyttes til deler av kostnadene ifm utbedringen.

Siden garasje og carport brukere har betalt inn dobbelt (både til felles og garasje / carport) av det oppstillingsplasser (bare felles) til vedlikeholdsfondet anslåes at 40.000,- er noe som kan benyttes til garasjevedlikehold. Om hele denne delen tømmes må garasje og carport brukere igjen få en kvartalsvis utgift på 225,- for å bygge vedlikeholdsfondet opp igjen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 13
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 2
- Antall for: 10

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Radon brønn effekt.

I fjor ble det anlagt nye radonbrønner i oppgangene 7A, 9A, 9B og 9C. Tidligere var radonbrønn etablert i 7B.

Årsaken til at brønnene ble anlagt i tekniske rom i kjeller er å hindre radongass inn i sokkelleilighetene. Etter at radonbrønn ble anlagt i 7B sank radonverdiene til under grenseverdiene (100bequrel pr kubikkmeter).

Nye målinger er utført denne vinteren og måleverdiene vi mottok 18. Mars viser at det nå bare er 2 leiligheter som har verdier over tiltaksgrensen på 100 becqurel pr kubikkmeter luft.

2 gjenstående leiligheter jobber vi videre med ved at målinger gjennomføres og at eventuelle lekkasjer fra gulv og vegg tettes i samarbeid med beboere.

Kostnadene til tetting må tas av borettslaget, men en avtale med hver beboer som settes opp. Vi setter av en kostnadsramme på 70.000,- til dette arbeidet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 13
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 12

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Siri Rudberg for 2 år.
Valgt ble: Hans Henrik Gjeterud for ett år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Petter Sondre Sanna for ett år.
Valgt ble: Grethe Dullum for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Sandnes Lindebjerg og Inger Marit Kolstadbråten for ett år.

Protokoll for Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Dag Ole Johnsen (sign.)	20.04.2026

Husordensregler for borettslaget

Grefsenkollveien 7-9,

0490 Oslo.

Sist endret på generalforsamling den 8. April 2025.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Henviser forøvrig til borettslagets vedtekter for reglement utover husordensregler. Se spesielt vedtektenes pkt 4 “Bruksrett og vedlikehold”

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00

- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Ved oppussing, kartlegge at ikke viktig infrastruktur tildekkes, eller forringes.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrenner rundt balkongene må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Ved tette renner må det meldes

fra til styret. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Grilling er tillatt på balkonger med elektrisk- eller gassgrill
- Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller ekstreriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
- Generelt vedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går sjekke at det er rent og åpent mellom ramme og vindu slik at drenering av vann fungerer. Er det tvil om hvordan vedlikeholdet skal utføres kontakt styret.
- Vintervedlikehold takvindu / loftvindu. Beboer må så langt det går holde vindu fritt for snø og is. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.
- Vintervedlikehold inntrukket Veranda toppetasje. Veranda må holdes fritt for snø inn mot husveggene. Klarer en ikke dette arbeidet må en kontakte styret.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet plassert ut av kommunen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, og pakkes i henhold til kommunens retningslinjer.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Unntaket er barnevogner og sykler og ski som kan plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Biler skal parkeres på kjøpte eller leide parkeringsplasser. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser er kun for av og pålessing. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er oppmerket parkeringsplass, vil medføre borttauing for eiers regning og risiko. Bilene skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dette fordi det er smalt og alle må bidra til å gi plass til alle.

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

6. Dyrehold

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

7. Brannvern

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

Ved evakuering av leilighet ved brann er samlingsplass ved søppelboden.

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Erklæring om ansvarlig hundehold

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold ogstraffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Båndtvang gjelder på hele borettslagets eiendom og skal til enhver tid overholdes. Hunderskal ikke være ute uten tilsyn og skal heller ikke blokkere gangveier og inngangsdører eller gangarealer.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skade som mitt dyr måtte påføreperson eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper,veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe ellersjenanse for andre beboere.

. …….. , den ……..

underskrift ……..……

Vedtekter for

Borettslaget Grefsenkollveien 7/9

Org. nr. 988 334 952

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. mai 2005, sist endret på ordinær generalforsamling den 21. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Grefsenkollveien 7/9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 35 andeler, pålydende kr 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt 3.

2.2 Eierskifte

For arbeid med eierskifte, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er bruken å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Vedlikehold av loftsvinduer:
Den enkelte andelseier av loftsleiligheter skal vedlikeholde vinduene i henhold til beskrivelse i husordensreglene.

Ventilasjon av leiligheten er viktig for å hindre fukt- og sopp-dannelse. Den enkelte andelseier skal påse at leiligheten til enhver til har nødvendig ventilasjon ved at det er åpning fra vinduspalter til avtrekk over tak.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Uteområde

Andelsleiligheter som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et areal likt andelsleilighetens bredde og ut til og med platting/heller (privat uteareal). Privat uteareal vedlikeholdes i sin helhet av andelseier og skal vedlikeholdes slik at det ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere. Privat uteareal skal ikke benyttes som lagringsplass og skal holdes i alminnelig god orden. Den enkelte andelseier står fritt til å plante hekk i grensen for det private uteareal, men hekken skal ikke overstige 130 centimeter. Hekken må godkjennes av styret og skal vedlikeholdes i tråd med de anbefalinger som gjelder for den aktuelle hekktype. Styret kan gi nærmere instrukser for vedlikehold av hekker.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas

med samtykke fra de andelseierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se pkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags, tale- og stemmerett. Hver andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst fem dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at Tingsretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør to år om gangen, men kan velges for en kortere tjenesteperiode for å forhindre samtidig fremtidig utskifting av en overvekt av styrets medlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært brukt til utleie,
- salg eller kjøp av eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
- felling av friske trær

7.10 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Valgkomite
Generalforsamlingen velger 2-3 medlemmer til valgkomite. Valgkomiteen tjenestegjør ett år om gangen. Valgkomiteens innstilling vedlegges innkalling til generalforsamling.

8 Vedtekter for garasjeplasser, carporter og biloppstillingsplasser

8.1 Bestyrelse
Bestyrelsen av garasje-, oppstillingsplasser og carporter (heretter plasser), samt tilhørende vedtekter inngår som en del av Grefsenkollen borettslag og ledes av dette styre.

Styret bestemmer størrelsen på fellesutgiftene som skal dekke løpende utgifter til ytre vedlikehold og lignende. Styrets regnskap med rapport for plassene skal stå i årsmeldingen som skal legges frem på borettslagets generalforsamling.

Kostnadene til regnskap og revisjon allokert til plassene, skal belastes garasjeregnskapet.

Styrets kompetanse er begrenset av saker som hører inn under generalforsamlingen.

8.2 Disposisjon av plasser
Følgende andeler har tidsubestemt bruksrett til følgende plasser:

Nr.	Type	Andelnr
1	Oppstilling	7108
2	Oppstilling	7211
3	Oppstilling	7314
4	Oppstilling	7212
5	Oppstilling	7105
6	Oppstilling	7004
7	Oppstilling	9320
8	Oppstilling	7210
9	Oppstilling	7002
10	Oppstilling	9319
12	Oppstilling	G 7/9
13	Oppstilling	9217
14	Oppstilling	G 7/9
15	Oppstilling	G 7/9
16	Oppstilling	G 7/9
17	Oppstilling	9004
18	Oppstilling	9006
19	Oppstilling	9216
20	Oppstilling	9112
23	Oppstilling	9003
24	Oppstilling	9216
13	Garasje	9005
15	Garasje	7210
16	Garasje	7210

17	Carport	9107
19	Carport	7313
20	Carport	7209
	Garasje (22)	9321

Bruksretten er evigvarende og rettighetene til denne kan ikke endres uten samtykke fra innehaver av den andelen som eventuelt berøres.

8.3 Fellesutgifter

Fellesutgifter kan reguleres med 1 – en måneds varsel.

8.4 Mislighold

Blir fellesutgiftene ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig krav, eller flytter han/hun ikke når leietiden er ute, vedtas det utkastelse uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §3 nr. 9.

8.5 Bruk av plasser

Plassene må bare benyttes til bil som disponeres av andelseier eller leietaker i borettslaget. Det må ikke foretas innredning som medfører ulempe for de øvrige eller bryter offentlige bestemmelser.

8.6 Utleie

Plassene kan leies/lånes bort. Slik framleie skal forelegges styret for godkjenning. Primært kan utleie kan bare skje til andelseiere i Grefsenkollen borettslag, eller dennes familiemedlemmer som bor i laget. Om ingen internt i borettslaget vil leie kan leietakere i sameiene Grefsenkollveien 1/3 og Grefsenkollveien 5 vurderes for ett år om gangen. Utleier står fortsatt ansvarlig overfor borettslaget for alle forpliktelser som påhviler plassen.

8.7 Overdragelse

Ved overdragelse av andel i borettslaget, skal eventuelt tilhørende plass(er) følge med.

Dersom plassen lyses ledig, skal det sendes en melding til alle andelseierne, med en rimelig frist for å melde sin interesse til ansvarlig for Parkeringslaget (oppnevnt av styret). Plass selges til markedsverdi. Ved salg gjelder forkjøpsrett til borettslagets andelseiere etter ansiennitet. Ansienniteten regnes lik for alle som flyttet inn da laget var nytt (Nov. 2005). Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom det ikke er interessenter i borettslaget, skal plassen følge leiligheten.

Plassen skal ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Om en andelseier ønsker å selge sin plass og selv fortsette å bo i borettslaget, gjelder paragrafene 4 eller 5.

8.8 Vedlikehold

Det innvendige vedlikeholdet av garasjene besørges av brukeren. Plassene holdes rene av brukerne. Brukerne plikter å behandle anleggene med behørig aktsomhet, og holde ro og orden på eiendommen. Se for øvrig husordensreglene.

8.9 Vedtekter

Vedtektene og eventuelle endringer skal godkjennes av Grefsenkollen borettslags generalforsamling.

8.10 Kontrakter

Ved utleie av oppstillingsplass, skal borettslaget varsles og få kopi av kontrakt. Kontrakten skal inneholde navn, adresse og kontaktinformasjon på utleier og leietaker, samt nummer på plassen.

9 Boder

9.1 Bruk av bod områdene.

All oppbevaring av gjenstander må skje innenfor egen tildelt bod.

Gjenstander utenfor bod kan bli fjernet av styret om ikke spesiell tillatelse er gitt av styret.

9.2 Disposisjon av boder.

Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod	Andelsnr	Bod
7001	7B-1	7313	7B-7	9111	9A-3
7002	7B-2	7314	7A-7	9112	9A-4
7003	7A-1	9001	9C-1	9213	9C-5
7004	7A-2	9002	9C-2	9214	9C-6
7105	7B-3	9003	9B-1	9215	9B-5
7106	7B-4	9004	9B-2	9216	9B-6

7107	7A-3	9005	9A-1 *	9217	9A-5
7108	7A-4	9006	9A-2	9218	9A-6
7209	7B-5	9107	9C-3	9319	9C-7
7210	7B-6	9108	9C-4	9320	9B-7
7211	7A-5	9109	9B-3	9321	9A-7
7212	7A-6	9110	9B-4		

* Bod 9A-1 er integrert i leiligheten.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

10.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Grefsenkollveien 7B

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenkollveien Linje 25	2 min 0.2 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	7 min 0.6 km
Storo Linje 4, 5	17 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.8 km

BARNEHAGER

Sanatoriet barnehage (1-6 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	10 min
Kiwi Grefsenveien	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	17 min
Boots apotek Årvoll	17 min
Storo Vinmonopol	21 min

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	7 min
Sverre enevolds plass balløkke	9 min
EVO Årvoll	17 min
Fitness24Seven Storo	20 min

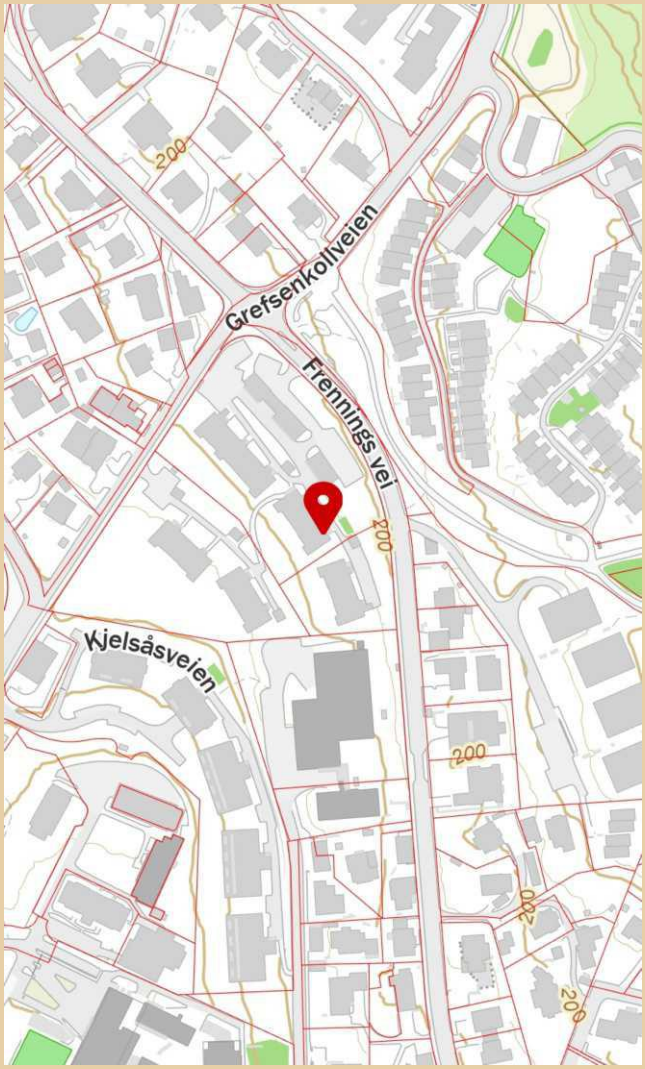
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Grefsenkollveien 7 B, 0490 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 1226, andelsnr. 12 i BORETTSLAGET GREFSENKOLLVEIEN 7/9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260265

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
