

aktiv.

Grefsenveien 6A, 0482 OSLO

**Lys 3-roms med solrik b.balkong**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

## Richard Dante

**Mobil** 917 43 074

**E-post** richard.dante@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 36 925,-  
**Omkostn.:** Kr 9 787,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 346 712,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 356,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 61 198,-  
**Selger:** Jørgen Snøås Gustavsen

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total** 50/57 kvm  
**Tomtstr.:** 1414.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 223, bnr. 10  
**Oppdragsnr.:** 1007250037

# Grefsenveien 6 A

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i sentrale omgivelser på Sandaker. Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til sørvendt brannbalkong med sol fra morgen til sen ettermiddag. Leiligheten har blitt overflatebehandlet med nymalte flater og nyslipt gulv i 2025 samt nytt bad i 2019.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig 3-roms
- Solrik brannbalkong med plass til bord og stoler
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskostnadene
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin (2019)
- Pent opparbeidet bakgård med sittegrupper og beplantning
- Nærhet til BI og alt du trenger i hverdagen
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett!

Velkommen!



# Innhold

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....         | 2   |
| Om eiendommen .....             | 4   |
| Plantegning .....               | 29  |
| Tilstandsrapport .....          | 31  |
| Egenerklæring .....             | 53  |
| Boligopplysninger .....         | 58  |
| Årsmøtepapirer / regnskap ..... | 60  |
| Protokoll .....                 | 83  |
| Vedtekter .....                 | 86  |
| Husordensregler .....           | 95  |
| Festekontrakt .....             | 104 |
| Reguleringskart .....           | 108 |
| Ferdigattest bad .....          | 114 |
| Nabolagsprofil .....            | 115 |
| Budskjema .....                 | 124 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 2 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, To soverom, Bad, Stue/kjøkken

6. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Loftsbod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

2 m<sup>2</sup> Brannbalkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1414.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt.



**Årlig festeavgift**

Kr 61 198

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.12.1986.

**Festekontrakt datert**

09.12.1988.

**Beliggenhet**

Sentral og populær beliggenhet på Sandaker. Det er gangavstand til Grünerløkka, Storo, Sagene og Nydalen hvor Handelshøyskolen BI ligger. Boligen ligger med inngang fra Sandakerveien.

Du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med bl.a Kiwi og Rema 1000 i Sandakerveien, Meny på Lillo Gård, Coop Mega i Sandakerveien samt Extra og Joker i Grefsenveien.

Grefsenveien 6 har en rekke servicetilbud i første etasje med bl.a. Mega Sushi og Pizza Pancetta. Videre finner du Lofthus samvirkelag, Lillo Gård og Bislett Kebab House like ved. Storo Storsenter er Oslos største kjøpesenter med 140 butikker og flere populære spisesteder. På senteret finner du også et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm. Norges største kinosenter Odeon ligger også på Storo.

Torshov er nærmeste nabo med koselige butikker og fasiliteter som Soria Moria og Trikkestallen. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogtsgate. På Myrens langs Akerselva finner du et stort treningssenter. Her er også Klatreverket - en av Norges største klatresenter. På Torshov er det mange kule små puber og restauranter. Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker med både Torshovdalen og Torshovparken i umiddelbar nærhet.

Det er ca. åtte minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Nærhet til offentlig kommunikasjon.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

For kollektiv transport, se [www.ruter.no](http://www.ruter.no)

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering av bad i 2019

Arbeid utført av: Bygg og Våtromsgruppen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Total renovering av bad i 2019

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja. Ferdigattest fra kommunen foreligger.

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse Eltilsyn 2021. ingen avvik.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold av tak og fasade

Arbeid utført av: Thorendahl AS

### **Innhold**

Velkommen til denne lyse 3-roms leiligheten beliggende i sentrale omgivelser på Sandaker. Leiligheten fremstår som meget attraktiv og innflytningsklar. Boligen ligger i byggets 4.etasje (3. leilighetsplan) og er gjennomgående som gjør at boligen oppleves som svært lys. Sørvendt brannbalkong med utgang fra stuen. Leiligheten har blitt overflatebehandlet med nymalte flater og nyslipt gulv i 2025. Nytt bad fra 2019, nytt kjøkken og radiatorer fra 2013.

#### Entré:

Fra entréen er det tilgang til boligens øvrige rom. I entréen er det god plass til sko- og klesoppbevaring.

#### Åpen stue- og kjøkkenløsning:

Lys og åpen stue med god plass til sittegruppe og spisebord. Stuens utforming og gode størrelse muliggjør flere alternative løsninger for møblering. I stuens ene ende finner man kjøkkenet med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. HTH-kjøkken fra 2013 med Miele hvitevarer. Fra stuen er det utgang til balkongen. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til sørvendt brannbalkong 2,3 kvm. Her er det plass til bord og stoler slik at balkongen fungerer som en uteplass. Sol på balkongen fra morgen til sen ettermiddag (ca. 07-17 på sommerstid).

#### Bad;

Lekkert flislagt bad fra 2019. På badet er det dusjhjørne, vegghengt klosett, servant med underskap samt overskap med speilfronter. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Vaskemaskin medfølger.

#### Soverom I:

Boligens hovedsoverom vender ut mot bakgård. Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider samt garderobeskap. Tilgang til soverommet fra entréen.

#### Soverom II:

Soverommet har også tilgang fra entréen og vender også ut mot bakgården. Her er det god plass til soveromsinventar og rommet kan fint benyttes som hjemmekontor.

#### Bod:

Boligen disponerer en kjellerbod på 3,2 kvm. og en loftsbod på 4,3 kvm. Boligene er merket med H0401.

#### Fasiliteter:

Fellesvaskeri i kjelleren med vask og tørk.  
Sykkelparkering i bakgård i låst sykkelgarasje.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Bygningselementer med TG2 - avvik som kan kreve tiltak - i tilstandsrapport:

### Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Vurdering av avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Bygningselementer med TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak - i tilstandrapport:

### Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Vurdering av avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 2,3 m<sup>2</sup>. Tremmefliser i treverk på betongdekke.

Skjermvegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium med blomsterkasse på topp rekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 85 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal

være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - bad

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil i nedforet kasse. Tilluft via spalte ved terskel. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer. For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.

Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å

forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

Boligen har mangelfullt med friskluft og tilluftsventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1

undersøkelse. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger.

## Moderniseringer og påkostninger

Overflatebehandlet 2025.

Originale tregulv, nyslipt i 2025.

Boligens bad ble totalrehabilitert i 2019.

Nye radiatorer 2013.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fibernet (250/250)

**Parkering**

Det er for tiden 3 eller 4 parkeringsplasser tilgjengelig for leie i aksjelaget. To av disse har ladestasjon. For tiden er det minimum to plasser som er satt av til trekning mellom beboere. Pris for parkering er satt til 650 kr. pr. mnd (2023). Trekning skjer for ett år av gangen og fjorårets vinnere kan ikke delta i neste trekning.

Beboerparkering sone E i området.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Solforhold**

Sol på balkongen fra ca. kl. 07:00-17:00 på sommermånedene.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

82185324

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming Oppvarming via radiator(er) og gulvvarme på badrom.radiator(er) og gulvvarme på badrom.

**Info strømforbruk**

For 2024 var strømforbruket på 3423 kWh.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Grønn

## Aksjelaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 300 000

**Formuesverdi primær**

Kr 1 314 249

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 256 996

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet ved hjelp av skatteetatens formueskalkulator.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Avdrag felleslån: kr. 260,-

Felleskostnader: kr. 3 985,-

Renter felleslån: kr. 111,-

Felleskostnader inkluderer varmt vann, fying (fjernvarme), vaktmester (for fellesareal), trappevask, fibernett (250/250), felles forsikring, forretningsførsel, m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 356

**Andel Fellesgjeld**

Kr 36 925

**Andel fellesgjeld år**  
2025

**Fellesgjeld pr. dato**  
11.03.2025

**Avdrag Fellesgjeld**  
Kr 260

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 111

**Andel fellesformue**  
Kr 44 832

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2024

**Aksjeselskapet**  
**Aksjeselskap**  
Grefsenv 6 AS

**Organisasjonsnummer**  
921281277

**Om aksjeselskapet**

AS Grefsenveien 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Grefsenveien 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921281277. AS Grefsenveien 6 består av 59 boliger og 8 næringslokaler.

**Inntekter:**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 702 575,-

**Kostnader:**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 773 741,-

**Resultat:**

Resultatet for 2023 inklusive finansielle inn- og utbetalinger var på kr 887 327,- og ble overført til egenkapital.

#### Budsjett:

Det er budsjettert med et overskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 200 516,- for 2024.

#### Disponible midler:

Aksjelaget hadde kr. 2 053 688 i omløpsmidler pr. 31.12.2023.

--Hentet fra regnskapet 2023--

#### Vedlikeholdshistorikk:

2024: Etterarbeid på flere balkonger på sørsiden av bygget. Arbeidet var en garantisak og førte dermed ikke med seg særskilt kostnad.

2022: Nytt calling anlegg.

2022: Rens av ventilasjonskanaler i leiligheter utført av Power Clean.

2021/22: Bakgården ble modernisert. Arbeidet lå på ca kr. 2,2 millioner, hvor betaling ble utført fra innstående på konto.

2019: Maling og pussarbeidet, hele lavblokk, hovedentreprenør Thordendal, Garantitid 5 år + skifte av rekkverk langs bygg + tak ved underleverandør Nordtrekk Taksenter hele lavblokk, garantitid Norsk Standard. Byggrådgivning AS har hatt en visuell gjennomgang høsten 2020 for eventuelle reklamasjoner. Reklamasjoner er utført i september/oktober 2023.

- Omfattende utskifting av ulike rør kjeller. Her vil det fortsatt være løpende behov.

2017: Maling av vinduer.

2017-2018: Utfasing og opprydning av oljefyring, fjerning av utvendig oljetank, samt ny infrastruktur til fjernvarme.

2014- 2015: Soilrør. Hele bygget. Metode: fornyelse med strømpe innvendig.

#### Fremtidig vedlikehold:

- For mer ordinært vedlikehold er det behov for ca. kr. 340 000 på maling av oppganger/flislegging enkelte steder.

Oppgang A ble flislagt i 2020. Oppgang B er flislagt i februar 2023. Oppmaling av oppgang C og D er lagt inn i vedlikeholdsplanen i følge styrets formann.

- Maling nedre del av lavblokk.

- For beboere i D-oppgaven har det vært vedvarende utfordringer med heisen og hyppige serviceoppdrag. Styret skal i gang med en totalutredning av heisen i 2025. Det er ikke ventet at denne skal påvirke felleskostnadene.

- Sørge for å dokumentere løsninger for brannsikkerhet.

Over et tre til seks år scenario vil det være relevant å se på kostnader knyttet til byggets vinduer, balkongdører samt gjenstående maling/puss av D blokk (høyblokka).

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 3.65% pa.



Antall terminer til innfrielse: 40  
Saldo per 11.03.2025: 2 524 828  
Andel av saldo: 36 925  
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 30.12.2034 )

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret iht. vedtektene pkt. 2-3 (1). Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Iht. husordensreglene, er det tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere.

For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 223, bruksnummer 10 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

07.05.1927 - Dokumentnr: 921093 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.10.1927 - Dokumentnr: 921094 - Bestemmelse om gjerde  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.12.1927 - Dokumentnr: 921095 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.11.1928 - Dokumentnr: 924486 - Erklæring/avtale  
best om salg av øl/minneralvann  
Rettighetshaver: Ringnes Bryggeri

29.09.1936 - Dokumentnr: 406008 - Festekontrakt - vilkår  
ÅRLIG AVGIFT NOK 44,368  
BEST. OM VARIGHET  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER  
MED FLERE BESTEMMELSER

-----  
Nye vilkår

07.10.1936 - Dokumentnr: 306160 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.10.1936 - Dokumentnr: 306161 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.10.1936 - Dokumentnr: 306162 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.10.1936 - Dokumentnr: 306163 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.06.1936 - Dokumentnr: 406007 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:223 Bnr:48  
OG TIDL GREFSENVEIEN 6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på våningshus fra 22.09.1939.  
Det er utstedt ferdigattest på badet fra 19.01.2021.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.09.1939.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen er omgjort fra en 2-roms til en 3-roms. Det minste rommet som i dag er soverom II var opprinnelig kjøkken. Kjøkken har da blitt flyttet inn i stuen. Det ble ikke søkt om om å flytte kjøkkenet det ikke var bruksendring som ble gjort (hoveddel til hoveddel). Dette ble gjort før nåværende eiers eiertid.

Pågående reguleringsaker i området:

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljregulering

Saksnummer 202212601 - Regulerings sak

Mottatt sak 10.02.2022

Gnr/Bnr 999/576

Adresse GREFSENVEIEN/SANDAKERVEIEN MELLOM ÅSENGATA OG GREFSENVEIEN  
48

Søker NORCONSULT AS

Tiltakshaver Bymiljøetaten

Saksbehandler Carles Bas-Coloma, Tlf: 45733567

Pågående byggesaker i området:

Oppgradering av Sandakerveien og Nycoveien

Oslo kommune skal oppgradere en ca. 570 meter lang strekning sentralt på Storo-Lillo i bydel Sagene. Prosjektet inkluderer oppføring av brede fortau og opphøyde sykkelfelt, samt tilrettelegging av holdeplasser for busser.

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-sandakerveien-og-nycoveien/#gref>

For mer informasjon om regulerings- og byggesaker, se saksinnsyn på [www.pbe.no](http://www.pbe.no).

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom aksjeeieren selv har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Se vedtektene pkt. 3-2 for mer informasjon om utleie.

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,



samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 300 000 (Prisantydning)

---

36 925 (Andel av fellesgjeld)

---

5 336 925 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

3 217 (Noteringsgebyr forretningsfører)

6 570 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 787 (Omkostninger totalt)

17 687 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 487 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 346 712 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 354 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 357 412 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 787

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Richard Dante  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig  
richard.dante@aktiv.no  
Tlf: 917 43 074

**Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

24.03.2025

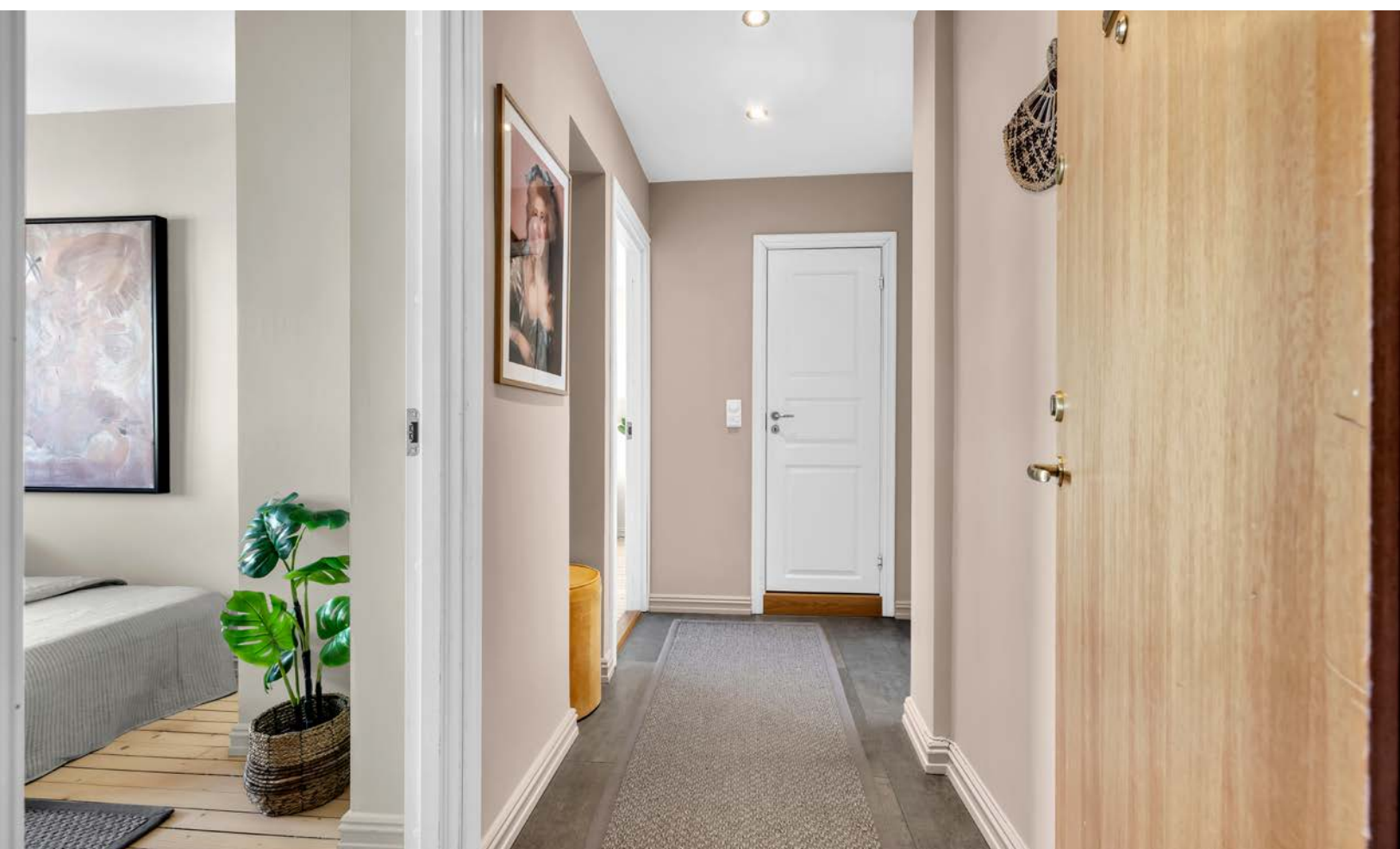
























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Grefsenveien 6 A, 0482 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 223, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 22030-25014

Referansenummer: SM6584

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.  
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Oppvarming via radiator(er) og gulvvarme på badetrom.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 2,3 m<sup>2</sup>.  
Tremmefliser i treverk på betongdekke.  
Skjermvegg mot nabo.  
Rekkverk i stål/aluminium med blomsterkasse på topp rekkverk.

Flislagt badetrom fra 2019.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra HTH.  
Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2013.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via downlights under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer tilsammen to stk boder i kjeller og på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

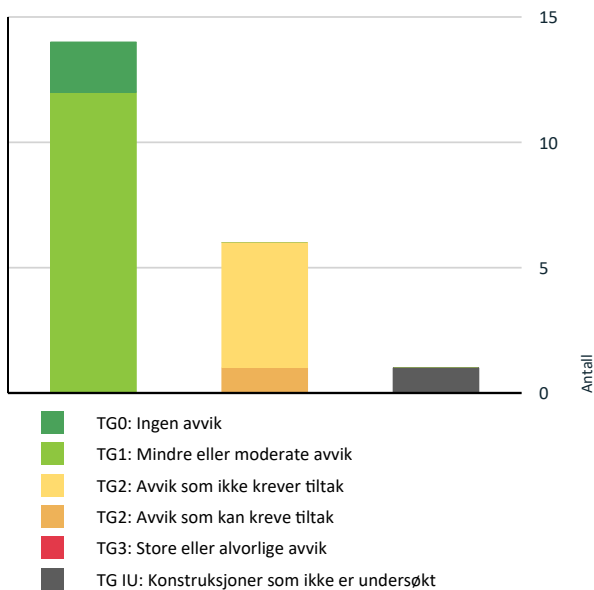
### 3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

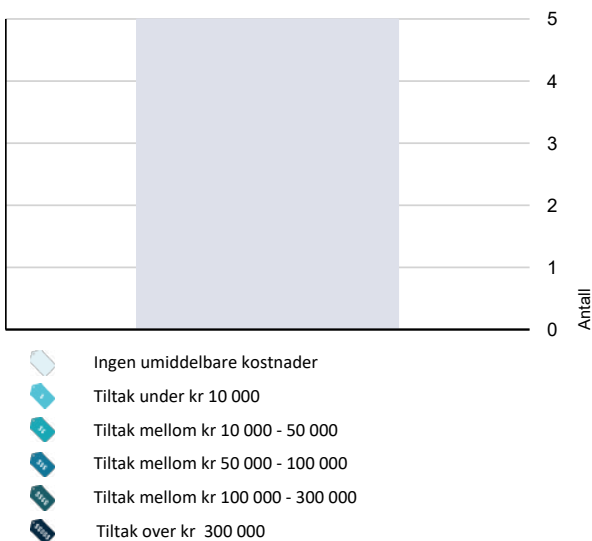
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |                       |   |
|------|-----------------------|---|
| 2019 | Rehabilitering av bad | Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.01.2021 |
|------|-----------------------|---|

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befarings, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befarings. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.  
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.  
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.  
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 2,3 m<sup>2</sup>.

Tremmefliser i treverk på betongdekke.  
Skjermvegg mot nabo.  
Rekkverk i stål/aluminium med blomsterkasse på topp rekkverk.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 85 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1937 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### **Overflater**

# Tilstandsrapport

## Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré .  
Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

## Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder/blokker.

## ! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## ! TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.  
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2019.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Det er fremlagt dokumentasjon.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippen opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 56 mm.  
Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebeholder.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet brukslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil i nedforet kasse.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra HTH.  
Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2013.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via downlights under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.  
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



### 1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har mangelfullt med friskluft og tilluftsventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende er fremlagt:

"Ny varmekabel og termostat på bad, samt rekonstruksjon av eksisterende punkter og tilkobling av lampe over speil", datert 2019-01-25.

Øvrig anlegg er ikke fremlagt takstmann.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.  
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

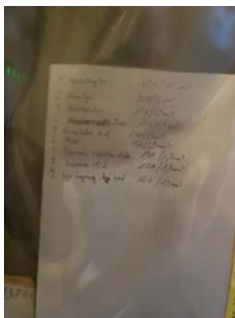
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

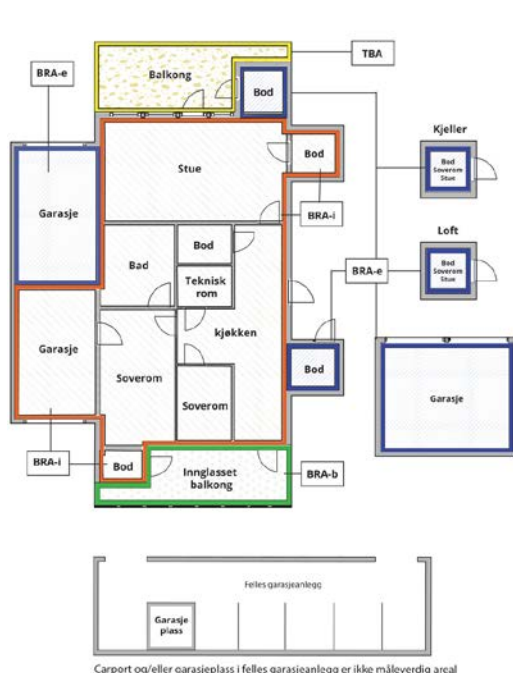
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4 Etasje       | 50                            |                             |                            | 50  | 2                               |
| Kjeller (bod)  |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| Loft (bod)     |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>2</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 Etasje      | Entré, To soverom, Bad, Stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller (bod) |                                      | Bod                         |                            |
| Loft (bod)    |                                      | Bod                         |                            |

---

## Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 2,3 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Eier har påvist en stk bod i kjeller og en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 3,2 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr H0401.

Loft:

Loftboden er målt til ca 4,3 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr H0401.

---

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Følgende er oversendt av eier;

- Desember 2018: Totalrenovering bad + nye fliser i gang. All dokumentasjon vedlagt
- Sommer 2023: Maling av minste soverom

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|------------|------------|
| 3-roms leilighet i 3.etasje med balkong | 50         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 20.1.2025 | Lars Erik Haga Kåsin    | Takstingeniør |
|           | Jørgen Snøås Gustavsven | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 223  | 10   |      | 0    | 1414.6 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges<br>Eiendommer - Ambita.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet     |

### Adresse

Grefsenveien 6 A

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Grefsenv 6 AS

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0401

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



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Sandaker. Det er gangavstand til Grünerløkka, Storo, Sagene og Nydalen hvor Handelshøyskolen BI ligger. Boligen ligger med inngang fra Sandakerveien.

Du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med bl.a Kiwi i Sandakerveien samt Extra og Joker i Grefsenveien. Grefsenveien 6 har en rekke servicetilbud i første etasje med bl.a. Mega Sushi og Pizza Pancetta. Storo Storsenter er Oslos største kjøpesenter med 140 butikker og flere populære spisesteder. På senteret finner du også et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm. Norges største kinosenter Odeon ligger også på Storo.

Torshov er nærmeste nabo med koselige butikker og fasiliteter som Soria Moria og Trikkehallen. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogtsgate.

På Myrens langs Akerselva finner du et stort treningssenter. Her er også Klatreverket - en av Norges største klatresenter.

På Torshov er det mange kule små puber og restauranter.

Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker med både Torshovdalen og Torshovparken i umiddelbar nærhet. Det er ca. åtte minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Nært til offentlig kommunikasjon.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1937, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      | Utfylt av selger   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Som påviste og ga opplysninger   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         |      | Tilsendt fra Oslo Kommune  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |      | Oversendte megleropplysninger  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.02.2025 |           |
| 2       | 20.03.2025 |           |
| 3       | 21.03.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM6584>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Frogner  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1007250037  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Jørgen Snøås Gustavsen  |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Grefsenveien 6A   |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| OSLO  | 0482          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2013          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 11            |
| Antall måneder  | 10            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   |               |
| Polise/avtalnr.   |               |

Document reference: 1007250037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært             |
| Beskrivelse      | Total renovering av bad i 2019 |
| Arbeid utført av | Bygg og Våtromsgruppen         |

Filer

[1\\_Ferdigattest.pdf](#)

[Sluttrapport Grefsenveien 6A Oslo\\_.pdf](#)

[1\\_Tillatelse til tiltak\\_.pdf](#)

[EL-dokumenter Grefsenveien 6A 0482 Oslo\\_.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Total renovering av bad i 2019 |
|-------------|--------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

|             |   |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Ja. Ferdigattest fra kommunen foreligger. |
|-------------|---|

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Beskrivelse | Eltilsyn 2021. ingen avvik. |
|-------------|-----------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vedlikehold av tak og fasade

Arbeid utført av

Thorendahl AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Jørgen Snøås Gustavsen | ef184360fa25680f5512d1ee<br>01a2167a5be0c24b | 21.03.2025<br>12:31:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1007250037

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 11.03.25 Side 1 av 2

|                                     |                  |                        |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|------------|
| AS Grefsenveien 6                   | <b>Vår ref.:</b> | 387/42                 | <b>Fødselsdato eier:</b> | 07.01.1989 |
| Grefsenveien 6 A                    | <b>Type:</b>     | Bolig AS               |                          |            |
| 0482 OSLO                           | <b>Eiere:</b>    | Jørgen Snoås Gustavsen |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 921 281 277 | <b>Aksje:</b>    | 42+571-582+1548-1560   | <b>Aksjeboenhetsnr:</b>  | 4          |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 356

|                  |                  |       |
|------------------|------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 260   |
|                  | Felleskostnader  | 3 985 |
|                  | Renter felleslån | 111   |

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

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

### 3: Fellesgjeld

|                           |           |                         |           |
|---------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 36 925    | Gjeld siste årsoppg.:   | 45 875    |
| Klient ajourf. lån:       | 2 524 828 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 136 807 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 3.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 11.03.2025: 2 524 828

Andel av saldo: 36 925

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

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sondre Bjor Aasbø  
Adresse: GREFSENVEIEN 6 B  
Postnr/-sted: 0482 OSLO  
Telefon: Mob.: 48194114  
E-post: grefsenveien6@gmail.com  
Webside: <http://asgrefsenveien6.webnode.com/>

### 5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Felleskostnader:         | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no), må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |        |                  |       |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| Annen formue: | 44 832 | Gjeld:    | 45 875 | Andre inntekter: | 1 626 |
|               |        | Utgifter: | 1 431  |                  |       |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

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

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1937  
Gårds/bruksnr: 223/10  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Festet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 11.03.25 Side 2 av 2

|                                     |                                      |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| AS Grefsenveien 6                   | <b>Vår ref.:</b> 387/42              | <b>Fødselsdato eier:</b> 07.01.1989 |
| Grefsenveien 6 A                    | <b>Type:</b> Bolig AS                |                                     |
| 0482 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Jørgen Snøås Gustavsen |                                     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 921 281 277 |                                      |                                     |

### 8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 61 198,00

Avg. reguleres: <ukjent>

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige      Polisenr: 82185324

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

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

Fasiliteter:

Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon

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

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

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

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

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





**INNKALLING 2024**

## AS Grefsenveien 6

Torsdag 27.06.2024 kl. 10:00  
Digitalt møte på Bonabo

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6

Digitalt møte via Bonabo Min Side.

**Høringsperiode: Fra:** 25.06.2024 kl. 12:00 **Til:** 26.06.2024 kl. 20:00

I høringsperioden kan du legge igjen kommentarer eller stille spørsmål om sakene nevnt i innkallingen.

**Stemmeperiode: Fra:** 27.06.2024 kl. 10:00 **Til:** 28.06.2024 kl. 14:00

I stemmeperioden skal du ta stilling til sakene nevnt i innkallingen, og avgi din stemme.

## 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 130 000 godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Sondre Bjør Aasbø (2023 - 2025)  
Styremedlem, Jørgen Snøås Gustavsen (2023- 2025)  
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø (2023 - 2024)  
Varamedlem, Eline Vøybu (2023 - 2024)

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og kan ha opptil tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere.

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

#### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

Ingeborg Kristine Ardø er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

Styret foreslår at Ingeborg Kristine Ardø gjenvelges som styremedlem for to år.

**Forslag til vedtak:** Ingeborg Kristine Ardø velges som styremedlem for to år.

#### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Styret foreslår Anders Delebekk som varamedlem for ett år. Det kan velges opp til tre varamedlemmer.

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

## Disponible midler

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 1 120 900        | 2 948 513        |
| B. Endring i disponible midler                  |                  |                  |
| Resultat hittil                                 | 887 327          | 789 497          |
| Tilbakeføring av avskrivning                    | 32 692           | 3 360            |
| Kjøp / salg anleggsmidler                       | 0                | -2 403 452       |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                  | -217 489         | -217 018         |
| B. i retts endring disponible midler            | 702 530          | -1 827 613       |
| C. Disponible midler                            | 1 823 430        | 1 120 900        |
| Spesifikasjon av disponible midler:             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                    | 2 053 688        | 1 592 349        |
| Kortsiktig gjeld                                | -230 258         | -471 449         |
| C. Disponible midler                            | 1 823 430        | 1 120 900        |

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



## Resultatregnskap 2023 AS Grefsenveien 6

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Driftsinntekt                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Husleieinntekt                             | 1    | 3 643 552        | 3 348 377        | 3 653 516        | 3 786 323        |
| Sum driftsinntekt                          |      | 3 643 552        | 3 348 377        | 3 653 516        | 3 786 323        |
| Andre inntekter                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 2    | 59 023           | 34 450           | 10 000           | 26 000           |
| Sum driftsinntekt                          |      | 59 023           | 34 450           | 10 000           | 26 000           |
| Sum inntekt                                |      | 3 702 575        | 3 382 827        | 3 663 516        | 3 812 323        |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 91 694           | 150 438          | 189 000          | 178 115          |
| Styrehonorar                               | 3    | 130 000          | 130 000          | 130 000          | 130 000          |
| Av- og nedskrivning                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                                | 4    | 32 692           | 3 360            | 0                | 0                |
| Driftskostnad                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 830 630          | 883 248          | 1 141 000        | 1 017 000        |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 5    | 110 435          | 41 185           | 36 000           | 122 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 469 627          | 390 500          | 478 000          | 501 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6    | 0                | 2 426            | 0                | 8 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 7    | 17 506           | 8 280            | 30 000           | 43 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 8    | 465 483          | 361 414          | 748 000          | 872 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | -966             | 13 788           | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsfjrrerhonorar                   |      | 164 962          | 160 313          | 165 000          | 174 000          |
| Andre honorar                              |      | 45 836           | 13 990           | 33 000           | 33 000           |
| Kontorkostnad                              |      | 3 978            | 0                | 0                | 4 000            |
| TV/bredbånd                                |      | 164 736          | 151 008          | 175 000          | 175 000          |
| Kontingent og gave                         |      | 2 900            | 2 821            | 2 000            | 2 000            |
| Forsikring                                 |      | 167 940          | 150 503          | 166 000          | 183 000          |
| Andre kostnader                            | 9    | 76 286           | 67 751           | 65 000           | 66 000           |
| Sum kostnad                                |      | 2 773 741        | 2 531 026        | 3 364 000        | 3 514 115        |
| DRIFTSRESULTAT                             |      | 928 835          | 851 801          | 299 516          | 298 208          |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 66 670           | 51 587           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Rentekostnad                               |      | 108 177          | 113 890          | 110 693          | 97 692           |
| Netto finansposter                         |      | 41 507           | 62 304           | 110 693          | 97 692           |
| Resultat                                   |      | 887 327          | 789 497          | 188 823          | 200 516          |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 887 327          | 789 497          | 0                | 0                |
| Sum overføringer                           |      | 887 327          | 789 497          | 0                | 0                |

## Balanse 2023 AS Grefsenveien 6

|                                      | Note | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| Anleggsmidler                        |      |                  |                  |
| Varige driftsmidler                  |      |                  |                  |
| Bygninger                            | 4    | 142 978          | 142 978          |
| P <sup>3</sup> kostnader             | 4    | 2 284 031        | 2 307 103        |
| Andre fellesanlegg                   | 4    | 83 369           | 92 989           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>2 510 378</b> | <b>2 543 070</b> |
| Omløpsmidler                         |      |                  |                  |
| Fordringer                           |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader            |      | 18 542           | 11 670           |
| Kundefordringer                      |      | 5 000            | 4 460            |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 13 331           | 4 393            |
| Forskuddsbetalte kostnader           |      | 65 324           | 61 074           |
| Bankinnskudd og kontanter            |      |                  |                  |
| Innest <sup>3</sup> ende bank        |      | 1 947 481        | 1 506 417        |
| Innest <sup>3</sup> ende skattetrekk | 10   | 4 011            | 4 336            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>2 053 688</b> | <b>1 592 349</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |      | <b>4 564 066</b> | <b>4 135 419</b> |

## Balanse 2023 AS Grefsenveien 6

|                                 | Note        | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                  |                  |
| Innskutt egenkapital            |             |                  |                  |
| Aksjekapital                    |             | 101 400          | 101 400          |
| Annen innskutt egenkapital      |             | 262 400          | 262 400          |
| Sum innskutt egenkapital        |             | 363 800          | 363 800          |
| Opptjent egenkapital            |             |                  |                  |
| Annen egenkapital               |             | 1 219 658        | 332 331          |
| Sum opptjent egenkapital        |             | 1 219 658        | 332 331          |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b>   | <b>1 583 458</b> | <b>696 131</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                  |                  |
| Avsetninger for forpliktelser   |             |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                |             |                  |                  |
| Pantegjeld                      | 12          | 2 750 350        | 2 967 839        |
| Sum langsiktig gjeld            |             | 2 750 350        | 2 967 839        |
| Kortsiktig gjeld                |             |                  |                  |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt  |             | 4 372            | 13 926           |
| Leverandørgjeld                 |             | 69 586           | 274 761          |
| Skyldig off. myndigheter        |             | -2 729           | 9 384            |
| P <sup>3</sup> Innpne renter    |             | 551              | 593              |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 158 477          | 172 786          |
| Sum kortsiktig gjeld            |             | 230 258          | 471 449          |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>2 980 608</b> | <b>3 439 288</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>4 564 066</b> | <b>4 135 419</b> |
| Pantstillelser                  | 13          | 2 750 350        | 2 967 839        |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                  |                  |

\_\_\_\_\_  
Sondre Bjør Aasbrj  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ingeborg Kristine Ardn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørgen Snø's Gustavsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm<sup>3</sup> foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vj re forbig<sup>2</sup> ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer m<sup>3</sup> nedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lynnnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og ligned ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeierne/ andelseierne andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet p<sup>3</sup> eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

|                                    | 2023      | 2022      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| 3600 Husleieinntekter              | 3 040 692 | 2 780 142 |
| 3609 Leie parkering                | 15 600    | 4 300     |
| 3618 Leietillegg strjm             | 1 527     | 0         |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 104 513   | 94 374    |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 202 290   | 210 092   |
| 3690 Andre leieinntekter           | 278 930   | 259 469   |
| Sum                                | 3 643 552 | 3 348 377 |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2023   | 2022   |
|----------------------------|--------|--------|
| 3955 Fellesvaskeri         | 6 000  | 10 300 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 53 023 | 24 150 |
| Sum                        | 59 023 | 34 450 |

Konto 3990 gjelder g<sup>3</sup> rdeleie, avregnet for 2018, 2021 og 2022.

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

|  | 2023    | 2022    |
|--|---------|---------|
| 5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet     | 111 364 | 125 000 |
| 5150 P <sup>3</sup> lypne feriepenger            | 13 364  | 15 000  |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                          | 25 512  | 32 540  |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lynnssystemet | 1 884   | 2 115   |
| 5800 Refusjon sykepenger fra lynnssystemet       | -60 429 | -23 793 |
| 5801 Aga grl sykelynn (db) - fra lynnssystemet   | -60 429 | -24 217 |
| 5802 Aga grl sykelynn                            | 60 429  | 24 217  |
| 5830 Refusjon feriepenger fra lynnssystemet      | 0       | -424    |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet     | 130 000 | 130 000 |
| Sum  | 221 694 | 280 438 |

Personalkostnader omfatter lynnns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall 3 rsverk 0,22.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygninger | Vaskemaskin | Sykkelstativ | G <sup>3</sup> rdsrom | Containerskap |
|--------------------------------------|-----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 142 978   | 87 520      | 96 195       | 2 122 882             | 184 375       |
| i rets tilgang :                     | 0         | 0           | 0            | 0                     | 0             |
| i rets avgang :                      | 0         | 0           | 0            | 0                     | 0             |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 142 978   | 87 520      | 96 195       | 2 122 882             | 184 375       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 87 520      | 12 826       | 21 229                | 1 997         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0           | 0            | 0                     | 0             |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 142 978   | 0           | 83 369       | 2 101 653             | 182 378       |
| i rets avskrivninger :               | 0         | 0           | 9 619        | 21 229                | 1 844         |
| Anskaffelses <sup>3</sup> r :        | 2013      | 2011        | 2022         | 2022                  | 2022          |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    |           | 5           | 10           | 100                   | 100           |

Bolig AS best<sup>3</sup> r av 59 andeler/seksjoner/aksjer.  
Eiendommer er oppført p<sup>3</sup> g.nr 223, b.nr 10 i Oslo kommune. Eiertomt p<sup>3</sup> 1.414,6 kvm.  
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 82185324.

#### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|  | 2023    | 2022   |
|--|---------|--------|
| 6340 Heisalarm                               | 8 428   | 7 502  |
| 6361 Fast renhold                            | 34 063  | 0      |
| 6362 Skadedyrutryddelse                      | 7 787   | 8 033  |
| 6390 Andre driftskostnader                   | 0       | 915    |
| 6391 Snjøm <sup>3</sup> king/strjning/feiing | 17 992  | 16 644 |
| 6392 Containerleie/tjmming                   | 27 165  | 8 090  |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk   | 15 000  | 0      |
| Sum  | 110 435 | 41 185 |

#### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                         | 2023 | 2022  |
|-------------------------|------|-------|
| 6420 Leie av datautstyr | 0    | 2 426 |
| Sum                     | 0    | 2 426 |

#### Note 7 - Verktjny, inventar og driftsmateriell

|  | 2023   | 2022  |
|--|--------|-------|
| 6500 Verktjny og redskaper                     | 5 618  | 1 599 |
| 6540 Inventar                                  | 0      | 2 839 |
| 6550 LyspN rer, lysmr, sikringer o.l.          | 2 533  | 0     |
| 6551 Nrkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l. | 8 441  | 0     |
| 6552 Driftsmateriell                           | 915    | 3 842 |
| Sum  | 17 506 | 8 280 |



## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2023    | 2022    |
|----------------------------------|---------|---------|
| 6601 Vedlikehold bygg            | 194 316 | 0       |
| 6602 Vedlikehold VVS             | 0       | 36 140  |
| 6603 Vedlikehold elektro         | 4 450   | 55 355  |
| 6611 Vedlikehold heiser          | 72 454  | 15 775  |
| 6616 Vedlikehold vaskeri         | 7 904   | 0       |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 0       | 119 175 |
| 6630 Egenandel forsikring        | 10 000  | 23 000  |
| 6641 Malerarbeid                 | 77 775  | 0       |
| 6642 Snekkerarbeid               | 71 585  | 0       |
| 6643 Glassarbeid/Vindu           | 4 942   | 0       |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid     | 14 611  | 0       |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 7 447   | 49 157  |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon     | 0       | 62 813  |
| Sum                              | 465 483 | 361 414 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Driftskostnader administrasjon

|                              | 2023   | 2022   |
|------------------------------|--------|--------|
| 7718 Fellesarrangement       | 5 575  | 0      |
| 7719 Møter, div. styret      | 899    | 4 220  |
| 7750 Festeavgift/ tomteleie  | 61 198 | 61 198 |
| 7770 Betalingskostnader      | 1 058  | 1 114  |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 353  | 1 219  |
| 7790 Andre kostnader         | 6 200  | 0      |
| 7792 d redifferanse          | 7      | 0      |
| 7795 Husleietap              | -4     | 0      |
| Sum                          | 76 286 | 67 751 |

## Note 10 - Bundne midler

|                                   | 2023  | 2022  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk | 4 011 | 4 336 |
| Sum                               | 4 011 | 4 336 |

Konto 1950 Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

## Note 11 - Egenkapital

|                             | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|-----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>          |                          |                |                          |
| <b>Innskutt egenkapital</b> |                          |                |                          |
| Aksjekapital                | 101 400                  | 0              | 101 400                  |
| Sum innskutt egenkapital    | 101 400                  | 0              | 101 400                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b> |                          |                |                          |
| Annen egenkapital           | 594 731                  | 887 327        | 1 482 058                |
| Sum opptjent egenkapital    | 594 731                  | 887 327        | 1 482 058                |
| <b>Sum egenkapital</b>      | <b>696 131</b>           | <b>887 327</b> | <b>1 583 458</b>         |

Aksjekapitalen består av 78 leiligheter på lydende kr 1 300,-.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Kreditor:                           | Handelsbanken |
| L <sup>3</sup> nenummer:            | 94927032621   |
| L <sup>3</sup> netype:              | Annuitet      |
| Opptaks <sup>3</sup> r:             | 2019          |
| Rentesats:                          | 3.65 %        |
| Betingelser:                        | Fast rente    |
| Beregnet innfridd:                  | 30.12.2034    |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp: | 6 000 000     |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:       | 2 967 839     |
| Avdrag i perioden:                  | 217 489       |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:       | 2 750 350     |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:  | 1 635 193     |

## Langsiktig gjeld

|  | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 94927032621 | 1            | 181 264           | 181 264         |
|  | 1            | 102 393           | 102 393         |
|  | 1            | 88 450            | 88 450          |
|  | 1            | 82 746            | 82 746          |
|  | 1            | 71 383            | 71 383          |
|  | 1            | 66 908            | 66 908          |
|  | 1            | 50 732            | 50 732          |
|  | 1            | 50 713            | 50 713          |
|  | 2            | 45 928            | 91 856          |
|  | 4            | 41 349            | 165 396         |
|  | 1            | 41 274            | 41 274          |
|  | 1            | 40 683            | 40 683          |
|  | 1            | 40 458            | 40 458          |
|  | 20           | 40 223            | 804 460         |
|  | 1            | 40 205            | 40 205          |
|  | 1            | 35 025            | 35 025          |
|  | 2            | 34 791            | 69 582          |
|  | 3            | 32 061            | 96 183          |
|  | 1            | 31 770            | 31 770          |
|  | 9            | 31 620            | 284 580         |
|  | 1            | 29 471            | 29 471          |
|  | 2            | 26 628            | 53 256          |
|  | 4            | 23 297            | 93 188          |
|  | 3            | 23 185            | 69 555          |
|  | 2            | 23 034            | 46 068          |
|  | 1            | 22 744            | 22 744          |

### Note 13 - Pantstillelser

|                                    | 2023      | 2022      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Bokfjrt langsiktig gjeld           | 2 750 350 | 2 967 839 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 2 750 350 | 2 967 839 |
| Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom  | 2 510 378 | 2 543 070 |

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

## Resultat og balanse med noter for AS Grefsenveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For AS Grefsenveien 6

|             |                                |            |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder  | Sondre Bjør Aasbø (sign.)      | 28.05.2024 |
| Styremedlem | Ingeborg Kristine Ardø (sign.) | 13.05.2024 |
| Styremedlem | Jørgen Snøås Gustavsen (sign.) | 27.05.2024 |



Til generalforsamlingen i AS Grefsenveien 6

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Grefsenveien 6 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig 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 og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning



som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-06-03 11:13:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 30QSD-UZL6B-VFOBO-E2H1G-7300P-PE580

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - AS Grefsenveien 6

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sondre Bjør Aasbø  
Styremedlem, Jørgen Snøås Gustavsen  
Styremedlem, Ingeborg Kristine Ardø  
Varamedlem, Eline Vøybu

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

## Virksomhetens art

AS Grefsenveien 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Grefsenveien 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921281277  
AS Grefsenveien 6 består av 59 boliger og 8 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

AS Grefsenveien 6 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82185324. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Styret har eget intern HMS-dokument som angår hele bygget. Det er også igangsatt prosess for å anskaffe et dedikert HMS-system for gården.

Oppsummering av HMS-tiltak i løpet av 2023:

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

## Styrets arbeid

Året 2023 var året hvor mangeårig styreleder Johan Henrik Bjørge leverte stafettpinnen videre og styret vil derfor begynne med å takke Johan Henrik for solid innsats for gården og sørget for at Grefsenveien 6 fortsatt er en fin plass å bo.

Det nye styret har brukt året på blant annet å sette seg inn i alt som skal håndteres i gården og finne rutiner og arbeidsmetodikk som passer. Styret takker for beboeres tolmodighet rundt dette.

### **Vedlikehold**

Det er gjennom 2023 gjennomført 2 dugnader hvor fin god gjeng har feiet, vasket klippet og ryddet fellesarealer i gården, både inne og utendørs. Tusen takk for solid innsats!

For beboere i D-oppgaven har det vært vedvarende utfordringer med heisen og hyppige serviceoppdrag. Styret skal i gang med en totalutredning av heisen i 2024. Det er ikke ventet at denne skal påvirke felleskostnadene.

Det ble i høst gjort et etterarbeid på flere balkonger på sørsiden av bygget. Det var oppdaget sprekkdannelser og noe avskalling. Dette skapte ingen funksjonsfare, men viktig at dette ble rettet opp i. Arbeidet ble en garantisak og førte dermed ikke med seg særskilt kostnad.

Vår vaktmester Chris, har i større deler av 2023 vært sykemeldt. I hans fravær har Christoffer funkert i hans rolle og styret er svært tilfreds med hans gjennomføring av arbeidet.

### **Bomiljø**

Det har gjennom en lengre periode vært utfordringer med støy og sjenerende adferd rundt lokalene til Cafe Cortado. Styret har hatt lang og god dialog med eier av lokalet og satt inn strengere og strengere tiltak. Som et ytterligere tiltak, trakk styret bevilgningen til å benytte uteområdet for cafeen, både på fremsiden av bygget og bordene mot Sandakerveien. Styret vil følge situasjonen videre.

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

### **Arbeid i 2024**

Styret planlegger ikke større prosjekter i 2024 som vil påvirke felleskostnadene. Som nevnt vil heisutbedring i d-oppgangen være det største prosjektet. Styret vil også jobbe med å utbedre uteområdet med sittegrupper og beplantning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.06.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

AS Grefsenveien 6

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 27.06.2024 kl. 10:00 - Digitalt møte på Bonabo

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift





# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6 torsdag 27.06.2024 kl. 10:00 - Digitalt møte på Bonabo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Sondre Bjor Aasbø

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 130 000 ble godkjent

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

Ingeborg Kristine Ardø er på valg. Det skal derfor velges ett styremedlem.

Styret foreslår at Ingeborg Kristine Ardø gjenvelges som styremedlem for to år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Ingeborg Kristine Ardø for 2 år.

### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Styret foreslår Anders Delebekk som varamedlem for ett år. Det kan velges opp til tre varamedlemmer.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Anders Delebekk for 1 år.

## Protokoll for AS Grefsenveien 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                             |                              |            |
|-----------------------------|------------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Marie Skogh Jasinski (sign.) | 28.06.2024 |
| Protokollvitne              | Sondre Bjor Aasbø (sign.)    | 28.06.2024 |



## Vedtekter

for

**AS Grefsenveien 6      Org. Nr.: 921 281 277**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 24. juli 1936.  
Med senere endringer og sist endret 19. mai 2020

### **1      Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Selskapets navn og formål**

Selskapets navn er AS Grefsenveien 6.

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

#### **1-2 Forretningskontor**

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

### **2      Aksjekapital og aksjeeiere**

#### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

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

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

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

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

(5) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### **2-2 Sameie i aksjer knyttet til bolig**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

### **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen **senest 20 dager** etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

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

## **3 Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Bo og bruksrett**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

## Vedtekter AS Grefsenveien 6

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

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

### **3-2 Bruksoverlating eller fremleie**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Dersom aksjonæren ikke har sendt skriftlig søknad om bruksoverlatelse, kan styret fastsette tidspunktet for bruksoverlatelse tilbake i tid
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

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

## **4 Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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



## Vedtekter AS Grefsenveien 6

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

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

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

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

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

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

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

### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen eller andre rom slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

## **5 Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

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

### **6-3 Vedlikeholdsfond**

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

## **7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og kan ha opptil tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere. Styreleder og minst ett styremedlem må på valgtidspunktet være bosatt i selskapets eiendommer. Bostedskravet kan fravikes ved ekstraordinære tilfeller, herunder hvis kravet hindrer valg av et styre eller styremedlemmets annet bosted er kortvarig.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

## Vedtekter AS Grefsenveien 6

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Beslutninger som tas på styremøter skal protokollføres.

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

(1) Styrets leder sammen med ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

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

### **7-5 Forretningsfører og revisor**

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

## **8 Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

## Vedtekter AS Grefsenveien 6

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

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

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

## 9 Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

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

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

### 9-2 Mindretallsvern

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

### 9-3 Høring

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

## 10 Vedtektsendringer

### 10-1 Vedtektsendringer

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

## 11 Forholdet til aksjeloven, borettslagsloven, husleieloven og leiekontrakter.

### 11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

**11-2 Forholdet til leiekontrakter knyttet til boret og lokaler**

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

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

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

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

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

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

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

## Innholdsfortegnelse

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





## FELLESOMÅDER

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

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

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

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

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

## BRANNTILTAK OG EVAKUERING

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

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

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

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

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

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

### Ved brann/annet

- 1: Forsøk å slukke brannen med ditt brannslukningsapparat som du har i leiligheten. Ring 110.
- 2: Lukk vinduer og dører til leiligheten, dersom du har tid til dette.
- 3: Bruk aldri heis, men hovedtrappene. Hvis disse er sperret, benytt brannbalkong eller brantrapp (Brantrapp finnes kun i D oppgang, til enkelte leiligheter).
- 4: Ring på hos naboer, mens du beveger deg ned mot døren. Rop brann – for å varsle naboene.



5: Bruk ringeklokkene utenfor bygget til å varsle naboer.

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

#### RO-REGLER

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

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

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

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

#### FORSIKRING

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

#### RENHOLD AV OPPGANGER

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

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

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

#### BRUK AV LEILIGHETEN

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### PLIKTER VED OPPUSSING AV LEILIGHET

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

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

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

#### BORRING UT TIL EL-ANLEGG (OPPGANG)

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

#### PARKERING OG TRAFIKK

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

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

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

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



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

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

#### VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

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

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

#### KILDESORTERING – AVFALL BEBOERE

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

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

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

#### MATING AV FUGLER

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

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

#### DYREHOLD

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

Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer, samt at disse har kontaktinformasjon om husdyret oppholder seg alene i leiligheten

Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å endre retningslinjene for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

#### VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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



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

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

#### BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

#### SÆRSKILT OM FORRETNINGSLOKAER. SKILTING OG ÅPNINGSTIDER M.M

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret besluttet i 2022 at:

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



- Det kan søkes om utvidet åpningstid:
  - a. Aksept for eventuell utvidelse, skjer blant annet under forutsetning av at styret vurderer at virksomheten ikke har nevneverdige støyfaktorer mot leilighetene og at besøkende til virksomheten ikke øker risikoen for forstyrrelser eller endrer opplevelsen av trygghet. Styret kan sette ytterligere vilkår.
  - b. Plasseringen i bygget er også en faktor ved vurdering av søknaden, da det nærmeste naboskapet og lokalet egnethet kan gi ulikt utfall.
  - c. Styret står fritt til å trekke tilbake eventuelle godkjenninger som innebærer utvidet åpningstid. d.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### AVFALLSHÅNDERING FOR LOKALER M.M.

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





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

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

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

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

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

#### PLIKTER – MISLIGHOLD

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

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

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

GNR. 223

BNR. 10

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 29.09.1936, utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

### § 1. Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veitvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

### § 2. Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.12.1986

### § 3. Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 44.368,- beregnet etter 6 prosent av kr. 522,- pr. m<sup>2</sup>. Avgiften betales fra 1.12.1986 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.01. og 1.07. første gang

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

### § 4. Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

### § 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)



## § 6. Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatoriosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å bryte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelsehemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

## § 7. Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

## § 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

## § 9. Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

## § 10. Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.



For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

### § 11.

#### Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

### § 12.

#### Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten ~~med mindre~~ ~~tomten er bebygget~~ Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere. Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

### § 13.

#### Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

### § 14.

#### Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.



§ 15.  
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.  
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedeighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....  
.....  
.....  
.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

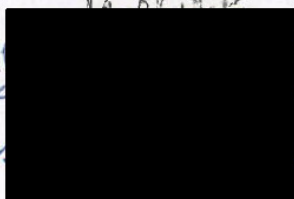
Oslo, den 27/4-88

Oslo kommune  
Boligdirektøren

Som fester: Grefsenveien 6

For Oslo kommune:

*Leif. Zorn*  
*Edvin. Haugen*



*Gunnar A. Leganger*  
Gunnar A. Leganger  
*Øyvind Brådalen*  
Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....  
..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1: ..... 2: .....  
Født: ..... Født: .....  
Adr: ..... Adr: .....

ADVOKAT M. N. R.  
NILS R. F. SLØV  
POSTB. 1 IKA  
KLINGENBERGST. 2V  
OSLO 1

DAGBOKFØRT

09. DEC. 88 086042

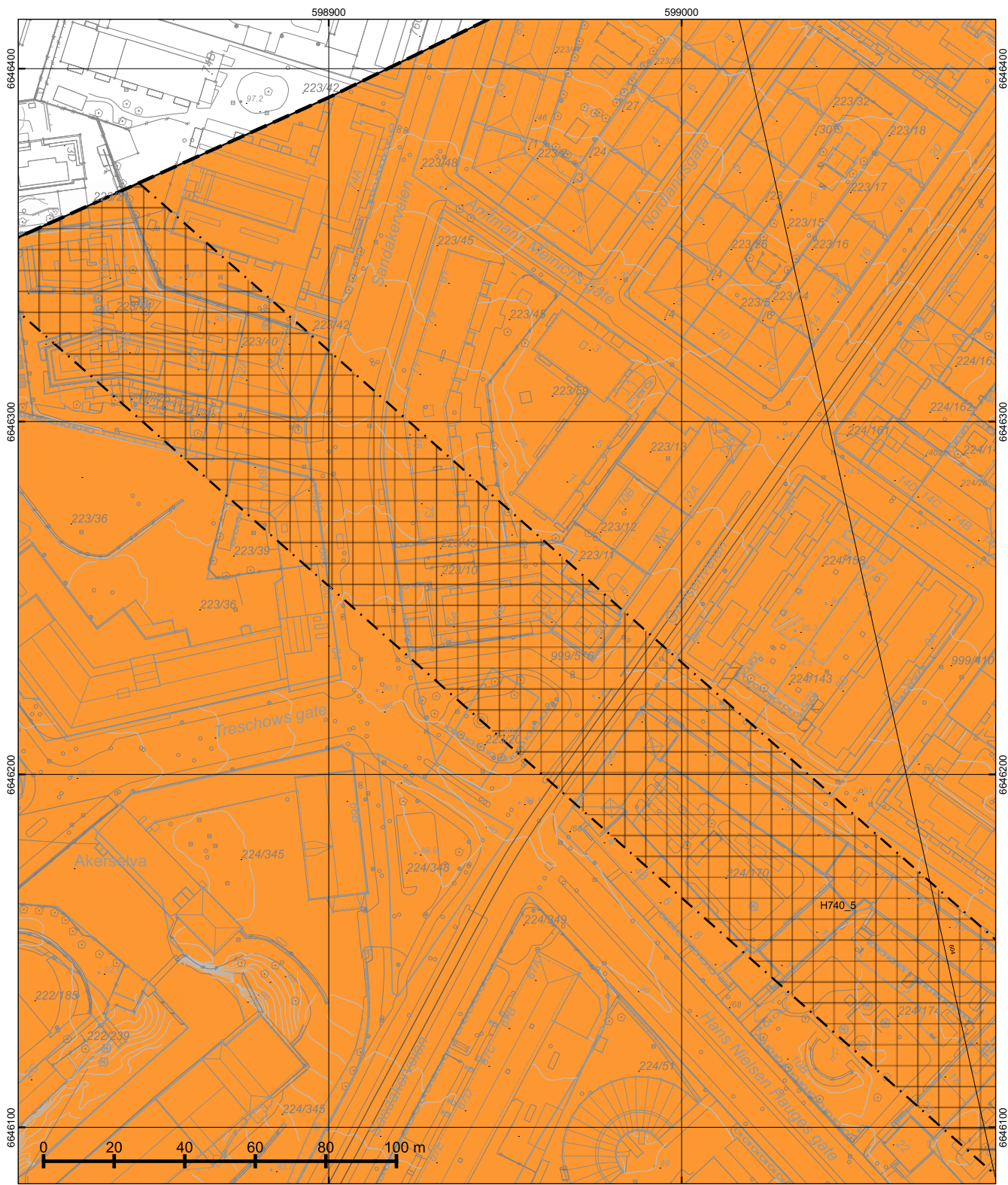
BYSKRIVEREN I OSLO

*Jon Aasgaard*  
Jon Aasgaard  
Dfm.

9/12.88  
350.-

TINGLYST  
Gebyr betalt med kr. 350/-  
Dokumentavgift betalt med kr.  
Merknad etter tgl. § 11:





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.03.2025  
 Bruker: noas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327724/ 86507210

Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

Adresse: GREFSENVEIEN 6A

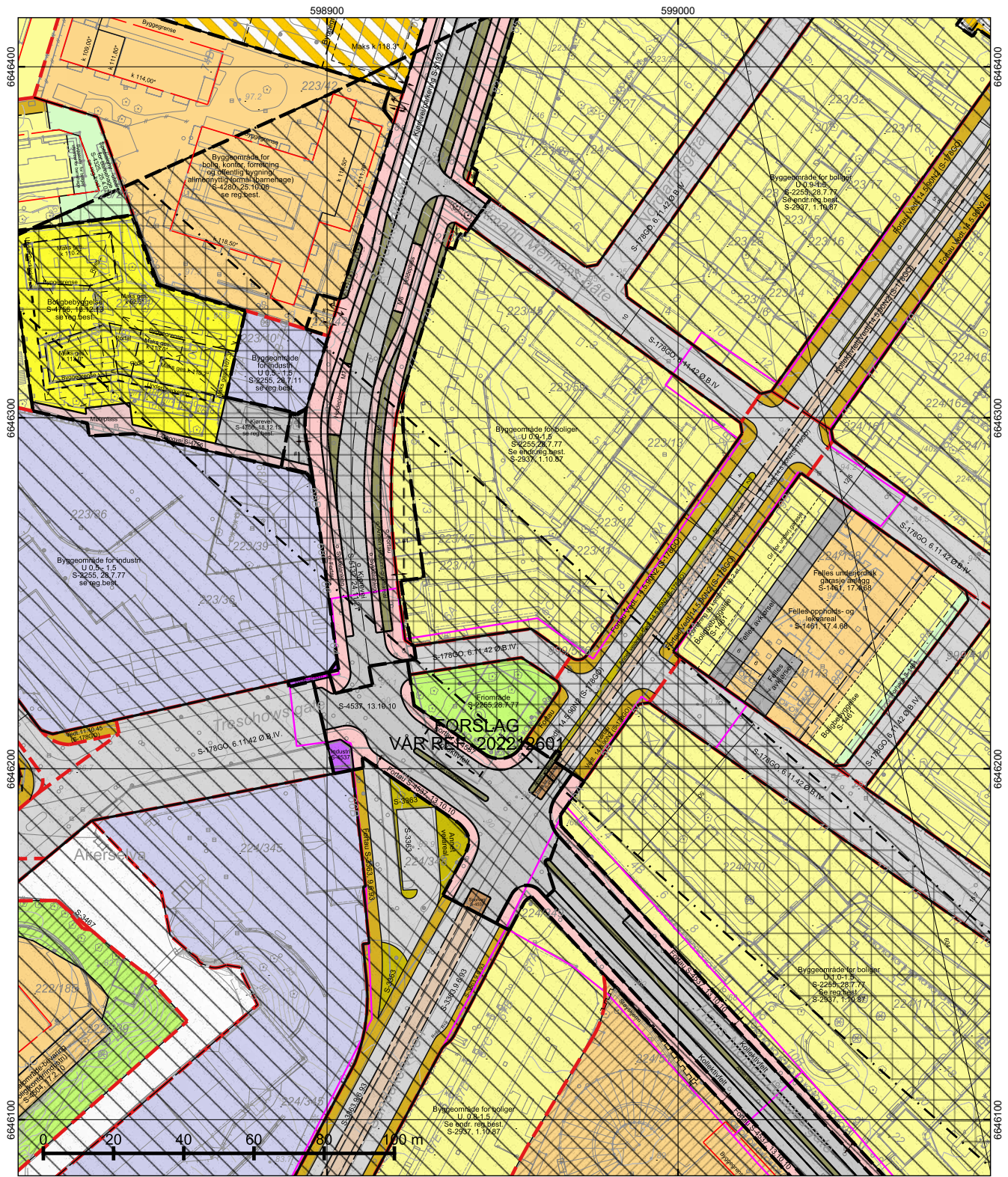
Kommentar:

Gnr/Bnr: 223/10

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 10.03.2025  
 Bruker: noas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

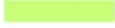



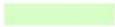
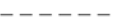




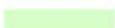
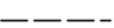
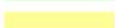





















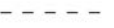
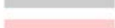














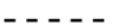









|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| PlottID/Best.nr: 327724/ 86507210 | Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV |
| Adresse: GREFSENVEIEN 6A          | Kommentar:                     |
| Gnr/Bnr: 223/10                   |                                |

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

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|   |   |   |                                 |
|---|---|---|---------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                 |    | 70 - Felles avkjørsel           |
|    | 70 - Felles avkjørsel                               |    | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|    | 72 - Felles lekeareal                               |    | 78 - Forhage                    |
|    | 73 - Felles gangareal                               |    | 311 - Annet veiareal            |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus                   |    | 312 - Fortau                    |
|    | 78 - Forhage  |    | 913 - Formålgrensning           |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                          |    | 930 - Reguleringslinje          |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                            |    | 964 - Regulert u-gradgrensning  |
|    | 142 - Forr./kontor/industri                         |    | Formålgrensning                 |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                        |    |                                 |
|    | 150 - Industri m.tilh. anlegg                       |    |                                 |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                  |    |                                 |
|    | 311 - Annet veiareal                                |    |                                 |
|    | 312 - Fortau  |    |                                 |
|    | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate                   |    |                                 |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering                    |    |                                 |
|    | 1110 - Boligbebyggelse                              |    |                                 |
|    | 1340 - Industri                                     |    |                                 |
|    | 1541 - Vannforsyningsanlegg                         |    |                                 |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål        |    |                                 |
|    | 2011 - Kjøreveg                                     |    |                                 |
|    | 2012 - Fortau                                       |    |                                 |
|    | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate                     |    |                                 |
|   | 2017 - Sykkelveg/-felt                              |   |                                 |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal                  |  |                                 |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane               |  |                                 |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer         |  |                                 |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet                |  |                                 |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde              |  |                                 |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig |  |                                 |
|  | RbBevaringGrensning                                 |  |                                 |
|  | RpBestemmelseOmråde                                 |  |                                 |
|  | RpBestemmelseGrensning                              |  |                                 |
|  | RpAngittHensynSone                                  |  |                                 |
|  | RpAngittHensynGrensning                             |  |                                 |
|  | RpBåndleggingSone                                   |  |                                 |
|  | RpBåndleggingGrensning                              |  |                                 |
|  | RpSikringSone                                       |  |                                 |
|  | RpSikringGrensning                                  |  |                                 |
|   |   |  |                                 |



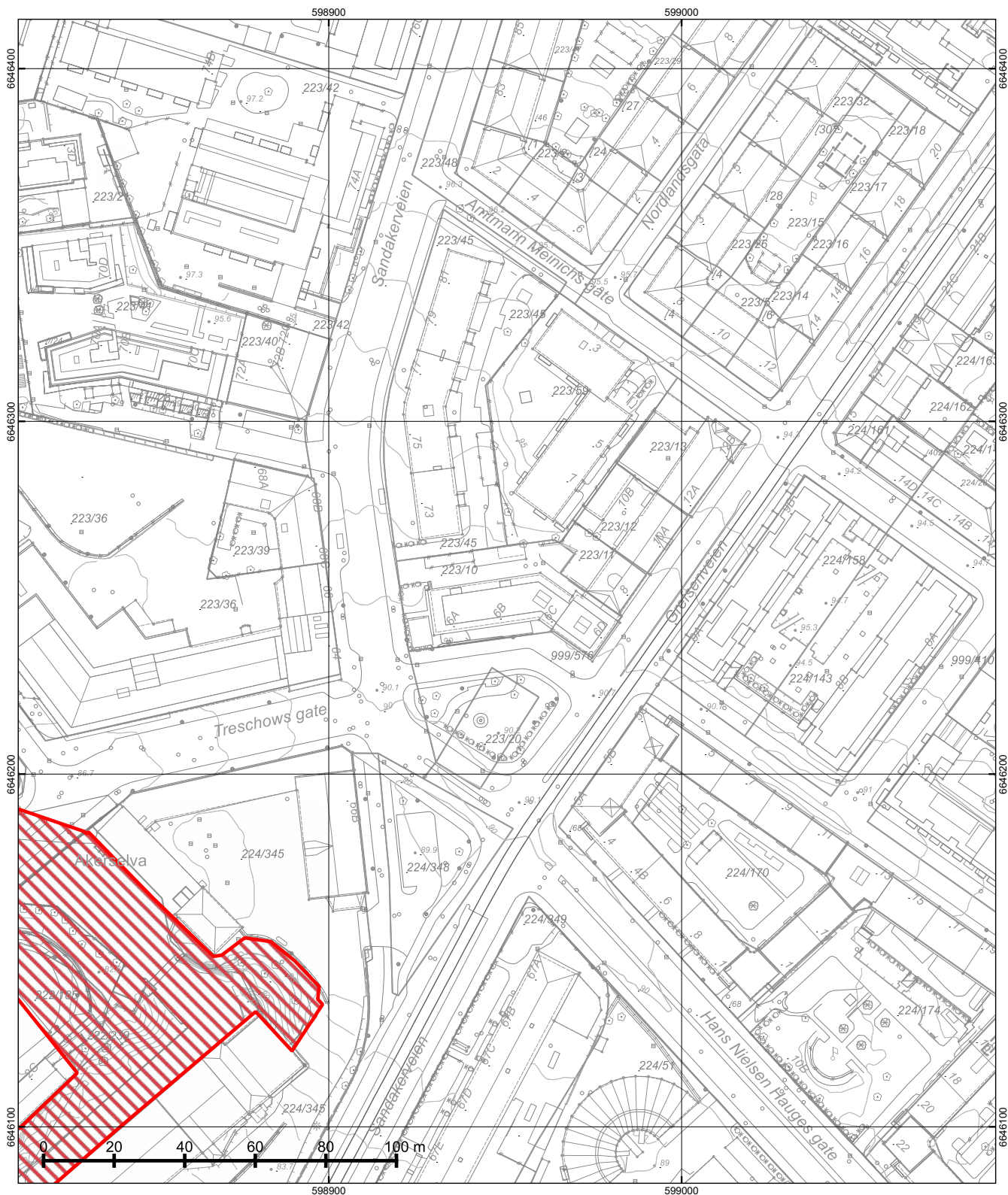
Inn-/utkjøring



Avkjørsel



Eksisterende tre som skal bevares



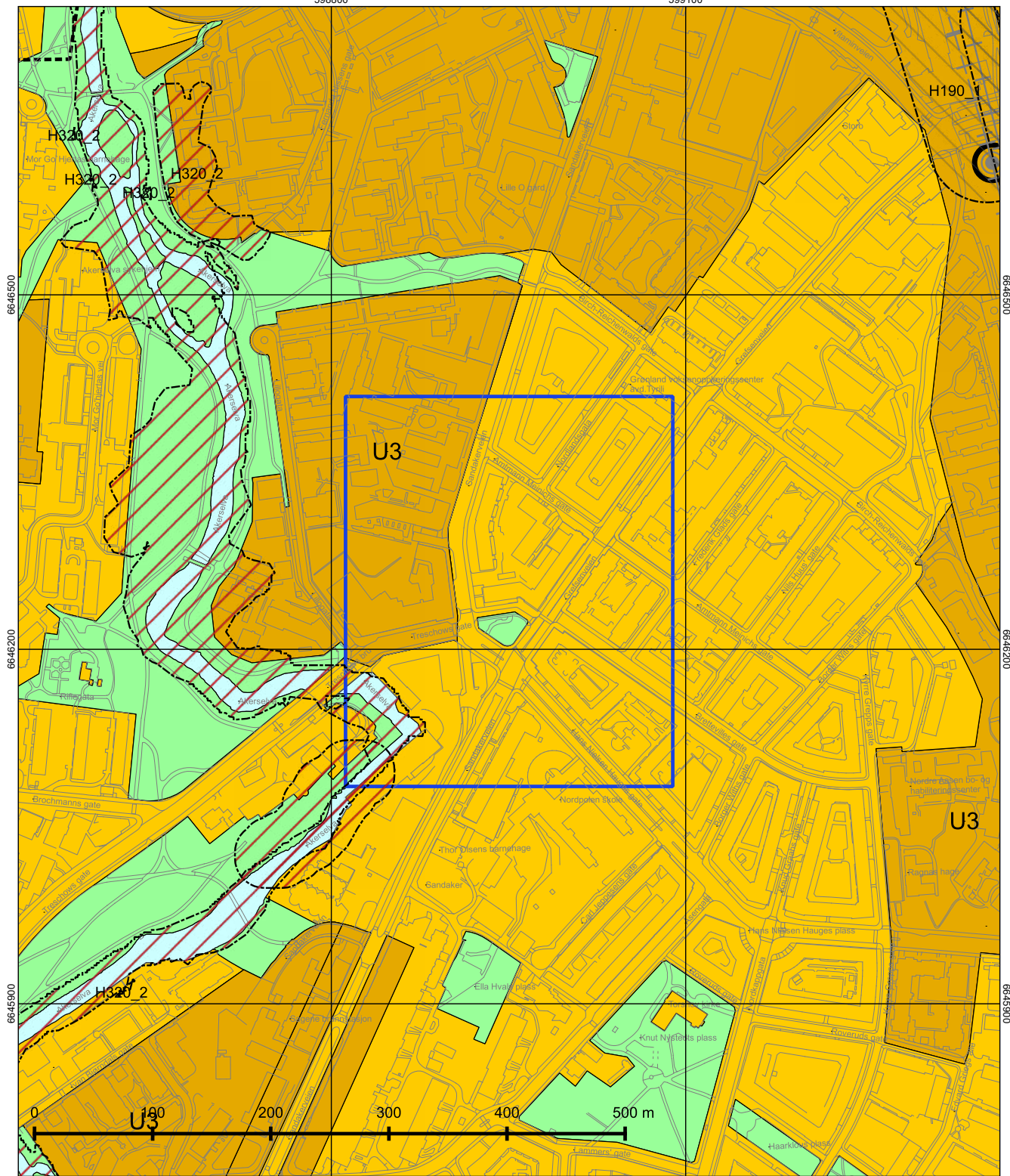
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 10.03.2025  
 Bruker: noas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

| <b>Naturmangfold</b>  |                                |
|---|--------------------------------|
| – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                                |
| PlottID/Best.nr: 327724/ 86507210   | Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV |
| Adresse: GREFSENVEIEN 6A  | Kommentar:                     |
| Gnr/Bnr: 223/10   |                                |

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





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327724/86507210

Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNf-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNf-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|    | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|    | Banetrase (ikke juridisk)                  |   | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|   |  |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|   |  |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|   |  |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|   |  |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|   |  |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|   |  |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|   |  |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|   |  |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|   |  |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|   |  |  | H320_1 - Stormflo   |
|   |  |  | H320_2 - Elveflom   |
|   |  |  | H390 - Deponi   |

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS  
Kobbervikdalen 93  
3036 DRAMMEN

Deres ref.:  
MARTIN VEIERLAND

Vår ref. (saksnr.):  
201818109 - 8  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Razegheh Alavi

Dato: 19.01.2021

Adresse: GREFSENVEIEN 6A  
Tiltakshaver: Jørgen Snøås Gustavsén  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 223/10/0/0  
Søker: BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS  
Tiltaksart: Endring/repasjón av  
bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Grefsenveien 6 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.01.2021.**

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).

**Razegheh Alavi - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker

Kopi til:

Jørgen Snøås Gustavsén, Grefsenveien 6A, 0482 OSLO



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

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

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

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

# Grefsenveien 6A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 535 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Sandaker i Sandakerveien<br>Linje 30, 58 | 0 min  | 0 km   |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18         | 2 min  | 0.1 km |
| Storo<br>Linje 4, 5                      | 8 min  | 0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31       | 10 min | 0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer         | 13 min | 3.8 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>656 elever, 36 klasser      | 4 min  | 0.3 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>496 elever, 28 klasser | 7 min  | 0.5 km |
| Bjølсен skole (1-7 kl.)<br>430 elever, 37 klasser         | 11 min | 0.9 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>394 elever, 29 klasser   | 14 min | 1.1 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>472 elever, 30 klasser     | 23 min | 1.7 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever                  | 19 min | 1.4 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser         | 8 min  | 2.1 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

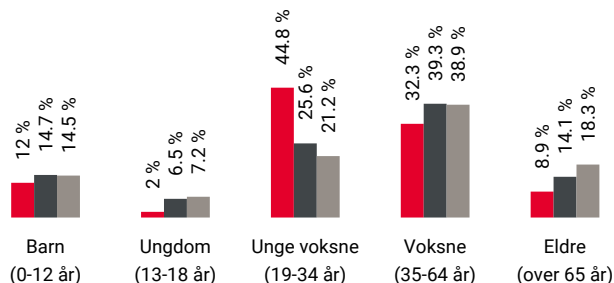
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 2 min | 0.1 km |
| Idun FUS barnehage (0-5 år)<br>66 barn          | 3 min | 0.2 km |
| Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år)<br>117 barn    | 4 min | 0.3 km |

## Dagligvare

|                                |       |        |
|--------------------------------|-------|--------|
| Kiwi Sandakerveien             | 2 min |        |
| Joker Sandaker<br>Søndagsåpent | 3 min | 0.2 km |



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



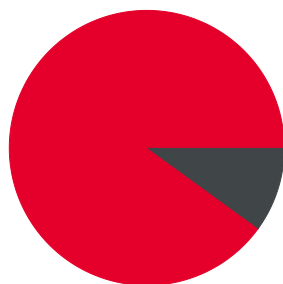
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall<br>Aktivitetshall | 11 min | 0.8 km |
| Haarklous plass<br>Fotball m.m                 | 12 min | 0.9 km |
| Sandaker Treningssenter                        | 3 min  |        |
| Fresh Fitness Storo                            | 3 min  |        |

## Boligmasse



■ 90% blokk  
■ 10% annet

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

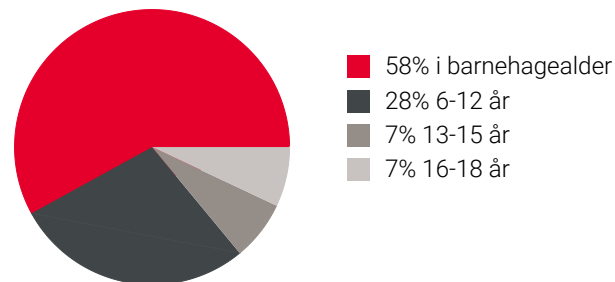
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Sandaker Senter | 6 min |
| Apotek 1 Lillo  | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

■ Sandaker/Grefsenbyen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

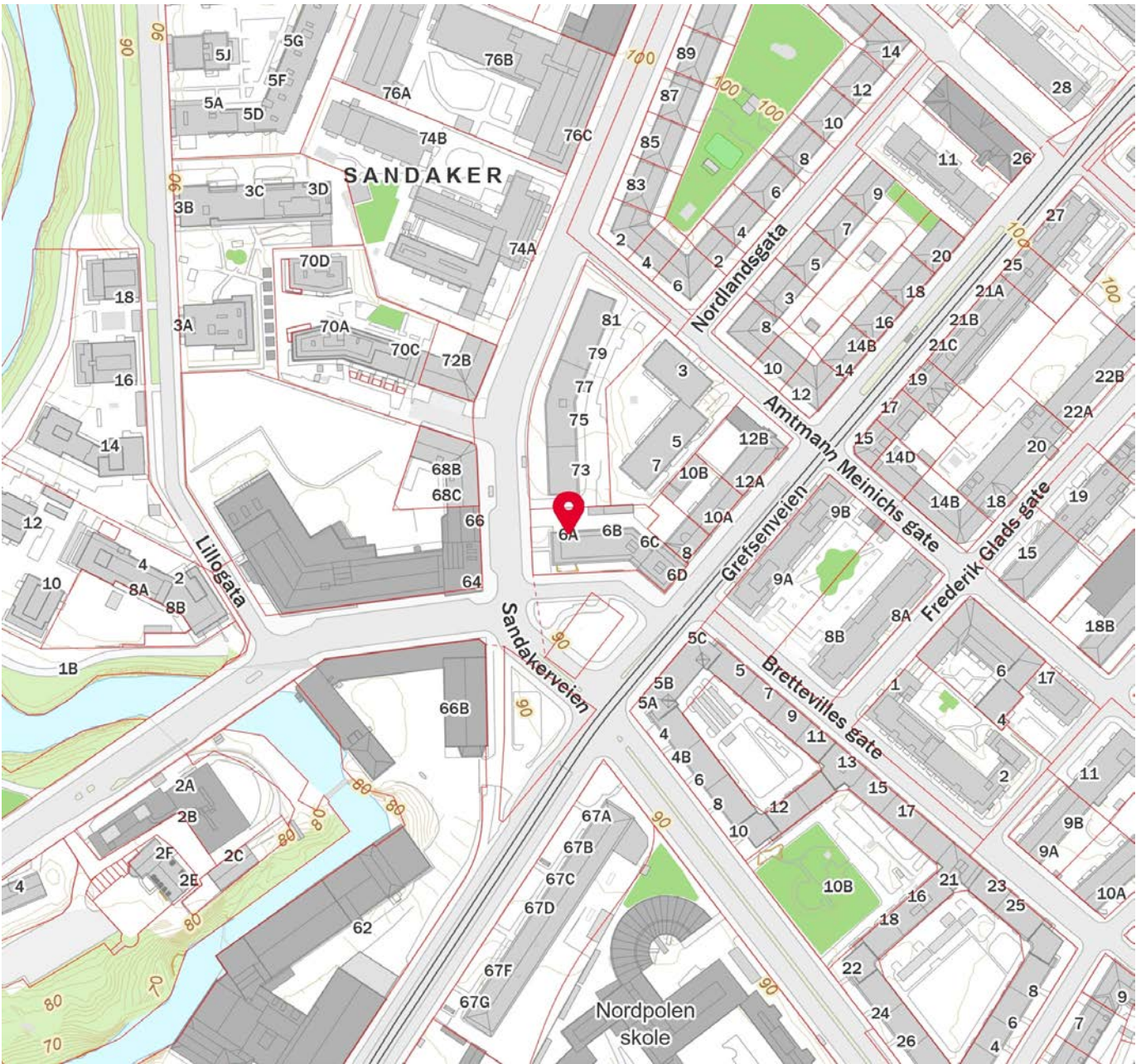
## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024









## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Grefsenveien 6A  
0482 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Richard DanteTelefon: 917 43 074  
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre