NORDVIK

Grefsenveien 6C

21 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Grefsenveien 6C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Andre vedlegg
59	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende leilighet med store vinduer og sentral beliggenhet.
Varmtvann og fyring inkl. Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**5 653,-**
Totalpris	**3 311 521,-**
Fellesgjeld	**55 868,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 563,-**
BRA-i	**21 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

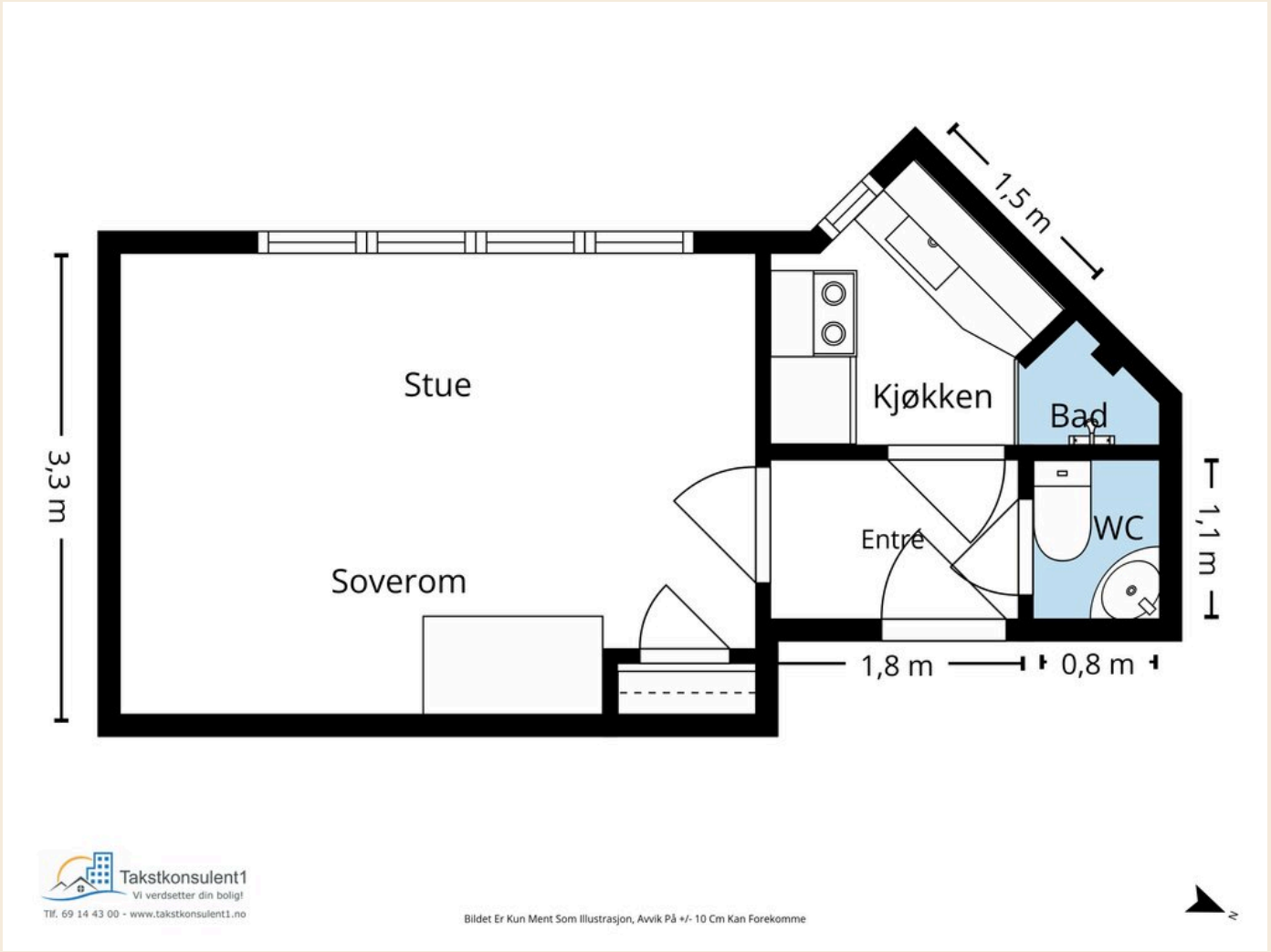
Hyggelig og arealeffektiv 1-roms leilighet med en smart og funksjonell planløsning. Leiligheten har en lys og innbydende stue med god plass til både sofa- og sovesone, samt separat kjøkken. Videre er det separat toalettrom og eget dusjhjørne. Store vindusflater gir boligen et godt naturlig lysinnslipp, mens entréen har praktisk plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Sentral beliggenhet på Sandaker, med kort vei til Torshov, Storo og Nydalen. Området byr på et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssentre og øvrige handelstilbud. Sandaker Senter og Storo ligger innen kort gangavstand.

- Store vindusflater med godt naturlig lys
- Hyggelig og skjermet bakgård
- Lave fellesutgifter
- Sykkelboder, redskapsrom, smørebenk
- Kort vei til Torshov, Storo og Nydalen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm


















PEPPER
SALT










P -kun med styretillatelse
Andre vil bli fjernet





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0258/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ingunn Eckhoff Gjeitnes

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
55 868,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 305 868,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 313,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 340,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 653,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 153,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 311 521,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 321 021,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 23 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Entré, toalettrom, dusjhjørne, kjøkken, og stue/soverom
Total BRA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, toalettrom, dusjhjørne, kjøkken, og stue/soverom

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue/soverom:
Leiligheten har en arealeffektiv og innbydende

planløsning med en romslig stue. Store vindusflater med brede karmer sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Rommet er enkelt å innrede og gir god plass til seng, sofa, salongbord, kommode og øvrig møblement.

Kjøkken
Leiligheten har et separat og funksjonelt kjøkken med lys innredning og god oppbevaringsplass i både over- og underskap. Benkeplaten er praktisk utført med fliser på vegg og belysning under overskapene, som gir et godt arbeidslys. Frittstående komfyr og kjøleskap medfølger salget.

Fra kjøkkenet er det adkomst til et flislagt dusjrom.

Toalettrom:
Toalettrommet er malt og innredet med frittstående toalett og servant. Det er gode muligheter for praktisk oppbevaring ved montering av eksempelvis vegghengt skap eller hyller.

Fellesvaskeri
I kjelleren i B-oppgangen er det fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Fjerne gammel silikon i dusj, og påført ny: Egeninnsats, 2026
Pusset tak og malt flater på kjøkken og gang: Polygon Group mai/juni 2021
Nytt toalett: Utført av Comfort Storo, mai 2020.
Ny vask med oppdatert rørsystem på toalett: Comfort Storo, mai 2019
Fjernet fliser og malt toalett-rom: Egeninnsats, mai 2019
Montert glassdør i dusj: Utført av Comfort Storo, mai 2019
Oppgradert stikkontakter i alle rom: Innleid ressurser (mangler kvittering), 2017
Nytt gulv og malte overflater i stua: Egeninnsats, 2017

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjerne gammel silikon i dusj, og påført ny: Egeninnsats, 2026. Nytt toalett: Utført av Comfort Storo, mai 2020. Ny vask med oppdatert rørsystem på toalettrom: Comfort Storo, mai 2019. Fjernet fliser og malt toalett-rom: Egeninnsats, mai 2019. Montert glassdør i dusj: Utført av Comfort Storo, mai 2019.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/reparasjoner på tak, fasade, balkonger og utvendig boder er gjort i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er har blitt installert flere stikkontakter på kjøkken (2 stk) og toalettrom (1 stk). Installert flere stikkontakter på stue og oppgradert noen som allerede var montert. Har kun kvittering på noe av det utførte arbeidet.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 2021-08-16, av Elektro-Nytt AS.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: I regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering og installering av nytt toalett og vask med rør. Utført av Comfort Storo

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Fuktskade i tak på kjøkken og dusj grunnet lekkasje hos nabo, dette ble fikset av Polygon Group mai/juni 2021. Antydning til sopp i en silikonfuge i dusjen

2026, dette har blitt fikset med egeninnsats.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Har observert noe som ligner på muselort én gang i boden i løpet av våren 2026. Har ikke hørt noe om at dette er et problem. Har ikke sett noe lignende før eller etter.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport august 2026.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Eksempelvis tilstandsrapport fra 11.08.2017.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Per dags dato utbreder Oslo Kommune avløpsrør og byggeplassen er i parken utenfor blokken. Arbeidet skal være ferdigstilt i 2027 og parken skal forbli park.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Det har blitt nevnt at boretslaget ser på å skifte vinduer, men dette er ikke vedtatt. Trolig ønsker de å innhente tilbud.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass og utvendig koblet glass mot gate.
Vindu - kjøkken: Kjøkkenvindu er malt og med koblet glass.
Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Vindu - kjøkken
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Overflater
Det registreres noe svai i gulvet, samt glipper mellom gulvskjøter.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av gulvet for å rette opp svai og tette glipper mellom gulvskjøter, for å unngå videre deformasjon, økt slitasje og risiko for at gulvet kan ta skade over tid.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det

anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

2. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert svelling på skapfronten til tørrskuffen.
Konsekvens/tiltak: Skapfronten med svelling bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringet funksjon.

2. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

2. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er registrert riss på tapetet samt svai i gulvet på toalettrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss på tapetet og svai i gulvet bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktskader eller strukturelle problemer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til svaiet i gulvet, da dette kan indikere underliggende konstruksjonssvikt.

2. etasje - toalettrom - Sanitærutstyr
Klosettet er løst montert.
Konsekvens/tiltak: Klosettet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer, skader på sanitærutstyr og risiko for personskade ved bruk.

2. etasje - toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Innvendige vannledninger
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Innvendige avløpsrør
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i henhold til dagens krav og forventninger til inneklima.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer, mugg og helsemessige plager for beboere.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
2. etasje - dusjhjørne - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TGIU
2. etasje - dusjhjørne - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Varmtvannsbereder/tank
Det er sentral varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hatthylle
- Hyller på toalettrom
- Håndkle-holder på toalettrom

Alle hvitevarer følger med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 772 kWh
Strømkostnad forrige år: 3813 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 563,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, vaktmester, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforsikring og utvendig vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 2 282,-
Avdrag felleslån: 155,-
Avdrag felleslån: 16,-
Renter felleslån: 55,-
Renter felleslån: 55,-

Lånenummer: 15162392678: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 79,00 per måned for denne boligen.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 747 240,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 988 958,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Selskapets navn er AS Grefsenveien 6.
Selskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Et begrenset antall lokaler, lokalisert i første etasje, skal kun benyttes til næringsvirksomhet eller lignende.

Fra protokoll 18.05.2026. Se punkt 5 i protokoll for mer info.
Finansiering av nødvendig vedlikehold:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å finansiere nødvendige vedlikeholdsarbeider gjennom låneopptak på inntil kr 10,5 mill. Arbeidene omfatter rehabilitering av fasader og yttertak på tårnblokken samt utskifting av boligvinduer i både langblokk og tårnblokk.
Indikativt tilbud fra DNB er basert på 30 års annuitetslån med flytende rente på 5,15 %, med estimert årlig terminbeløp på ca. kr 689 507. Lånet vil medføre økte felleskostnader fordelt etter den enkelte enhets fordelingsbrøk. Endelige kostnader avhenger av faktisk lånebeløp og lånebetingelser.

Styret skriver følgende pr. mail 24.08.2026:
"Det pågår et større vedlikeholdsprosjekt på høyblokka hvor fasade og tak nå pusses opp og glasstak skiftes ut. Dette ble gjort på lavblokka i 2019. Vinduene vil også bli skiftet ut på både tårnblokk og lavblokk på nyåret rundt februar/mars 2027. Kostnadene på dette er allerede innlemmet i husleien f.o.m august måned, det er ikke planlagt noen andre endringer i husleie eller låneopptak."

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 55 868,-pr. 19.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lån 1:
Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 3.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 19.08.2026: 2 170 664,-
Andel av saldo: 18 180,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2034)

Lån 2:
Lånenummer: 15162392678, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 19.08.2026: 4 500 000,-
Andel av saldo: 37 688,-
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 79,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 094,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 381 110 mot budsjettert -8 337 409 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 3 244 904,-

Regnskap 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82185324

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 414 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet av Oslo kommune. Utløpsår 2066. Festeavgiften er på kr 61 198,-. Det må påregnes økning i festeavgiften i fremtiden. I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår eller eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift:
I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 61 198,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.12.1986
Festetid: 80 år

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt og sentralt til på Sandaker, med kort vei til flere av Oslos populære bydeler. Her bor du med enkel tilgang til et godt utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud og urbane møteplasser, samtidig som det er kort vei til grønne områder og rekreasjonsmuligheter. Grünerløkka, Storo, Sagene og Nydalen ligger alle innen kort avstand, og i Nydalen finner du blant annet Handelshøyskolen BI.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Grefsen stasjon ligger ca. 12 minutters gange unna, mens Storo kan nås på under 10 minutter. Det er også flere bussholdeplasser i nærområdet, blant annet Sandaker holdeplass i Sandakerveien, ca. 6 minutters gange fra boligen.

For den aktive finnes det flere treningsmuligheter i nærheten. Sandaker Treningssenter ligger kun ca. 2 minutters gange unna, mens Fresh Fitness Storo ligger ca. 5 minutter fra boligen. Bjølsenhallen flerbrukshall kan nås på rundt 11 minutter.

Servicetilbudene er også godt ivaretatt, med Joker Sandaker rett over veien og Coop Extra Storo ca. 3 minutters gange unna. Sandaker Senter og Storo Storsenter ligger henholdsvis ca. 5 og 10 minutters gange fra boligen, og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige tjenester.

For barnefamilier er det kort vei til både skoler og barnehager. Nordpolen skole ligger ca. 3 minutters gange unna, mens Fernanda Nissen skole ligger rundt 8 minutter fra boligen. Thor Olsens barnehage og Sandakerveien FUS barnehage ligger begge ca. 3 minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.09.1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

- Det foreligger ekspedisjonsdokument for varmeanlegg datert til 1939.
- Det foreligger approbasjon for nye vinduer i tekjøkken.
- Det foreligger ferdigattest for oppføring av uthus og levegger datert til 2023.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Det er avvik fra dagens bruk:
Det er etablert dusjrom i originalt kjøkken.
Regelverk for endring av bruk av ulike rom har gjennom årene vært forskjellig, og det er ikke kjent når endringene ble utført. Det er derfor ikke mulig å fastslå om tiltakene var søknadspliktige. Boligen selges slik den fremstår i dag, og kjøper overtar et eventuelt ansvar for byggesøknad. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger U 0.9-1.5 etter bestemmelsene i S-2255, datert 28.7.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 202212601
Mottatt sak: 10.02.2022
Hensikten med planarbeidet er å skape en trygg og attraktiv sykkeltrasé, Åsengata - Storokrysset - Disen. Fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister skal bedres ved å etablere egne arealer for syklister, i tråd med Oslostandarden. Gående skal få bedre framkommelighet og trafikksikkerhet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen.

- Grefsenveien 6 B - bruksendring fra bolig til forretning - Pizza Pancetta
Saksnummer: 202508084
Mottatt sak: 12.09.2025

- Grefsenveien 6D, Sandakerveien 67A og Treschows gate 1B - foreløpig sak, bruksendring fra kontor til studentboliger og riving av deler av bygning
Saksnummer: 202605875
Mottatt sak: 22.05.2026
Tiltaket omfatter ombygging/transformasjon av eksisterende kontorbygg på eiendommen til studentboliger. Det skal ikke tilføres noen ny bygningsmasse, men en liten del av eksisterende bygningsmasse skal rives. Nytt antall BRA eller antall studentboliger er ikke oppgitt. Det søkes blant annet om dispensasjon fra KDP 4 og det gjelder generelle bestemmelser om krav til reguleringsplan dersom gjeldende regulering ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum.

- Grefsenveien 6 A - bruksendring av lokale til sushi take-away
Saksnummer: 20257195
Mottatt sak: 12.09.2025

- Bjølsen ved Nordpolen Park - midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo
Saksnummer: 2025/10398 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Høsten 2025 satte kommunen opp ett anleggsområde i Nordpolen park. Etter endt anleggsperiode vil området tilbakeføres til sin opprinnelige stand, og kun et kumlokk vil være igjen etter arbeidene. Tilbakeføringen starter våren 2027.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/223/10:
29.09.1936 - Dokumentnr: 406008 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK: 44,368
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

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
HJEMMELSHAVER/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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 3 738,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 988,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grefsenveien 6C

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km

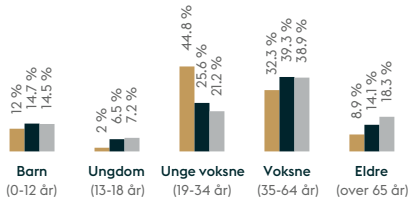
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0 km
Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	1 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (0... 65 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år) 111 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Haarklous plass	10 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Storo	4 min

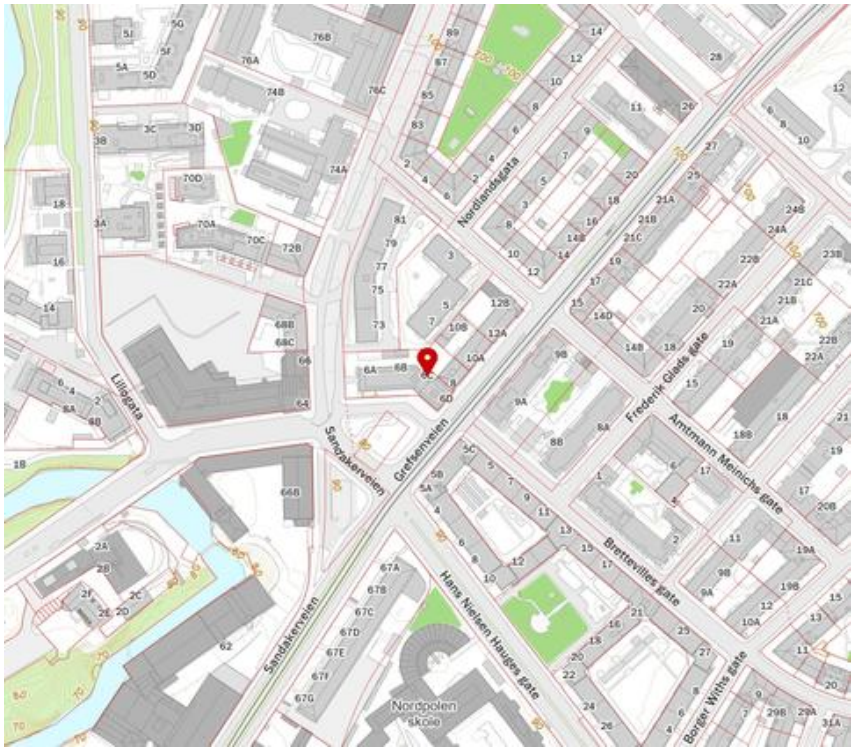
«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Grefsenveien 6C , 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 10

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1836 **Referansenummer:** KN7999

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1937. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Fjerne gammel silikon enkelte steder i dusj, og påført ny: Egeninnsats, 2026
Malt tak og vegger på kjøkken og gang: I regi av Polygon Group, 2021
Nytt toalett: Utført av Comfort Storo, mai 2020.
Montert pullfilter-kjøkkenvifte: Egeninnsats, 2020
Montert ny vask med oppdatert rørsystem på toalettet: Comfort Storo, mai 2019
Fjernet fliser og malt toalett-rom: Egeninnsats, mai 2019
Montert glassdør i dusj: Utført av Comfort Storo, mai 2019
Montert nye stikkontakter i stue, kjøkken, toalettrom: Innleid firma (mangler kvittering), November 2017
Malt tak og vegger, skiftet gulv i stue: Egeninnsats, November 2017

Fuktskade i tak på kjøkken og dusj grunnet lekkasje hos nabo over. Dette ble fikset av Polygon Group mai-juni 2021.

Opplysninger gitt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1937. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med malt gulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,6 m.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert et dusjhjørne på kjøkkenet, og rommet vurderes derfor som et bad.

Himling med malte flater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Rommet er innredet med dusjarmatur og svingbar glassdør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malt betong. Vegger malt betong. Gulv med malt gulv. Innredet med klosett og servant. Naturlig avtrekk via lufteluke i sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

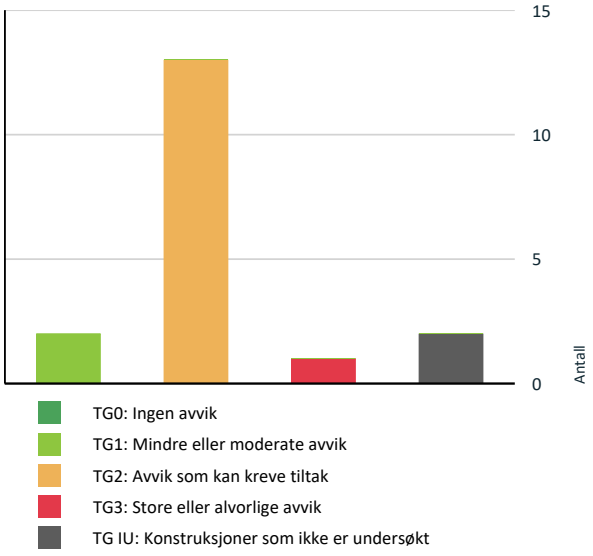
Aksjeleilighet

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

Det er ikke opprinnelig etablert bad i boligen. Det er i senere tid etablert en enkel dusjløsning/dusjhjørne i tilknytning til kjøkkenet.

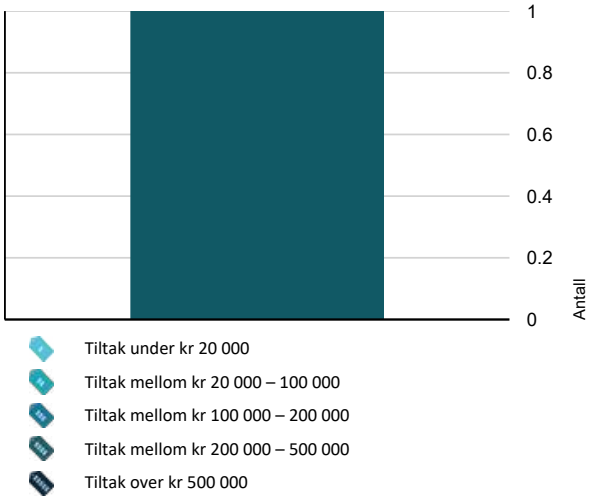
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > dusjhjørne > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vindu - kjøkken	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1937

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og utvendig koblet glass mot gate.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Vindu - kjøkken

Beskrivelse

Kjøkkenvindu er malt og med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligblokk bygget i 1937. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med malt gulv og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til 2,6 m.

Vurdering av avvik:

• Det registreres noe svai i gulvet, samt glipper mellom gulvskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av gulvet for å rette opp svai og tette glipper mellom gulvskjøter, for å unngå videre deformasjon, økt slitasje og risiko for at gulvet kan ta skade over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJHJØRNE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne på kjøkkenet, og rommet vurderes derfor som et bad.

Himling med malte flater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Rommet er innredet med dusjarmatur og svingbar glassdør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > DUSJHJØRNE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Kullfilterventilator over kokeplass.

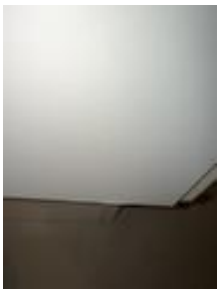
Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelling på skapfronten til tørrskuffen.

Konsekvens/tiltak

• Skapfronten med svelling bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringet funksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger malt betong. Gulv med malt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss på tapetet samt svai i gulvet på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss på tapetet og svai i gulvet bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktskader eller strukturelle problemer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til svaiet i gulvet, da dette kan indikere underliggende konstruksjonssvikt.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med klosett og servant.

Vurdering av avvik:

• Klosettet er løst montert.

Konsekvens/tiltak

• Klosettet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer, skader på sanitærutstyr og risiko for personskade ved bruk.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via lufteluke i sjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i henhold til dagens krav og forventninger til inneklima. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktproblemer, mugg og helsemessige plager for beboere.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene, og det foreligger en samsvarserklæring fra Elektro-Nytt AS med utbedringer etter el-kontroll. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ukjent.

Det er automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske anlegget er kun svært begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten, da dette krever Nemko-godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

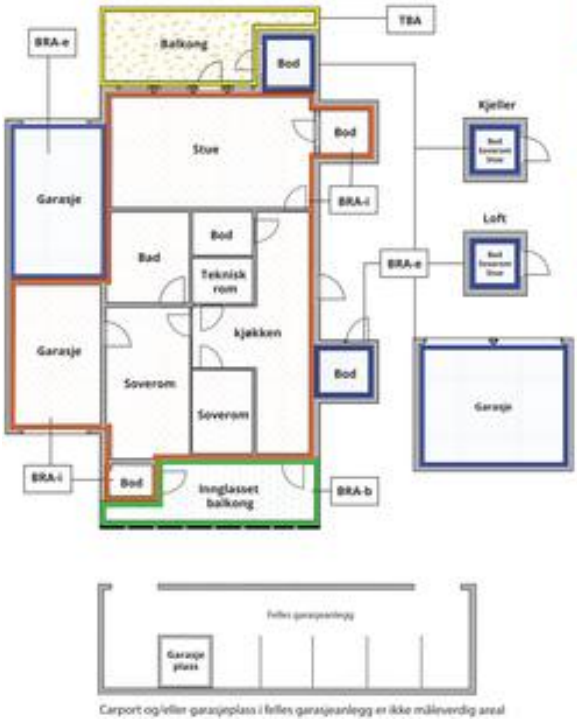
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	21			21	
Kjeller		2		2	
SUM	**21**	**2**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, toalettrom, dusjhjørne, kjøkken, og stue/soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke opprinnelig etablert bad i boligen. Det er i senere tid etablert en enkel dusjløsning/dusjhjørne i tilknytning til kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ingunn Eckhoff Gjeitnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	10		0	1414.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grefsenveien 6C, 0482 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, As (gjelder feste) Grefsenveien 6.
Org.nr. 921 281 277

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921281277		BOLIGBYGGELAGET USBL	Ingunn Eckhoff Geitnes

Innskudd, pålydende mm

Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
27 094	*31.12.2025*	24 312	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82185324			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0258/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenveien 6C, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ingunn Eckhoff Gjeitnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82185324
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjerne gammel silikon i dusj, og påført ny: Egeninnsats, 2026. Nytt toalett: Utført av Comfort Storo, mai 2020. Ny vask med oppdatert rørsystem på toalettrom: Comfort Storo, mai 2019. Fjernet fliser og malt toalett-rom: Egeninnsats, mai 2019. Montert glassdør i dusj: Utført av Comfort Storo, mai 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/reparasjoner på tak, fasade, balkonger og utvendig boder er gjort i regi av boretslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er har blitt installert flere stikkontakter på kjøkken (2 stk) og toalettrom (1 stk). Installert flere stikkontakter på stue og oppgradert noen som allerede var montert. Har kun kvittering på noe av det utførte arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021-08-16, av Elektro-Nytt AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: I regi av boretslaget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering og installering av nytt toalett og vask med rør. Utført av Comfort Storo

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Fuktskade i tak på kjøkken og dusj grunnet lekkasje hos nabo, dette ble fikset av Polygon Group mai/juni 2021. Antydning til sopp i en silikonfuge i dusjen 2026, dette har blitt fikset med egeninnsats.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har observert noe som ligner på muselort én gang i boden i løpet av våren 2026. Har ikke hørt noe om at dette er et problem. Har ikke sett noe lignende før eller etter.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport august 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eksempelvis tilstandsrapport fra 11.08.2017.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Per dags dato utbreder Oslo Kommune avløpsrør og byggeplassen er i parken utenfor blokken. Arbeidet skal være ferdigstilt i 2027 og parken skal forbli park.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det har blitt nevnt at boretslaget ser på å skifte vinduer, men dette er ikke vedtatt. Trolig ønsker de å innhente tilbud.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0258/26



Vedtekter

for

AS Grefsenveien 6 Org. Nr.: 921 281 277

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Selskapets navn og formål
Selskapets navn er AS Grefsenveien 6.

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

1-2 Forretningskontor
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102.700,- fordelt på 2054 aksjer a kr 50,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Bo og bruksrett
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmeradiatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

varmeradiatorer, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fellesutgiftene er inkludert sentralfyr oppvarming og varmt vann.

(2) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Beslutninger som tas på styremøter skal protokollføres.

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

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

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

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

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10 % av de årlige fellesutgifter.

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

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

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

9-3 Høring
Dersom en tillatelse eller godkjennelse fra styret innebærer varig endring av bygg, tekniske forhold eller innsyn, særskilt berører en eller flere aksjeeier, skal aksjonæren(e) høres før styret treffer sin beslutning.

10 Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen.

11 Forholdet til aksjeloven, borettslagsloven, husleieloven og leiekontrakter.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

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



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

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

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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



FELLESOMÅDER

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

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

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

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

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

BRANNTILTAK OG EVAKUERING

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

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

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

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

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

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

Ved brann/annet

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

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

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

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



5: Bruk ringeklokkene utenfor bygget til å varsle naboer.

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

RO-REGLER

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

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

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

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

FORSIKRING

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

RENHOLD AV OPPGANGER

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

PLIKTER VED OPPUSSING AV LEILIGHET

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

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

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

BORRING UT TIL EL-ANLEGG (OPPGANG)

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

PARKERING OG TRAFIKK

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

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

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

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



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

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

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

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

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

KILDESORTERING – AVFALL BEBOERE

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

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

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

MATING AV FUGLER

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

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

DYREHOLD

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

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

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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



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

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

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

SÆRSKILT OM FORRETNINGSLOKAER. SKILTING OG ÅPNINGSTIDER M.M

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret besluttet i 2022 at:

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



• Det kan søkes om utvidet åpningstid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVFALLSHÅNDERING FOR LOKALER M.M.

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



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

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

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

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

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

PLIKTER – MISLIGHOLD

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Chi Cheng Fung

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 146.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke

Omfang

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

De aktuelle arbeidene gjelder:

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

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

Bakgrunn

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

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

Finansiering

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslag vedtatt (enstemmig)

For: 312

5.2 Finansiering av nødvendig vedlikehold – delvis pakke

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

Omfang

Denne saken gjelder finansiering av følgende arbeider:

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

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

Bakgrunn

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

Finansiering

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

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

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

Vedtak:
Sak trukket av styret

5.3 Finansiering av nødvendig vedlikehold – minimumspakke

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

Omfang

Minimumspakken gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk

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

Bakgrunn

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

Finansiering

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

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

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

Vedtak:

Sak trukket av styret

5.4 Utskifting av stengeventiler på varmeanlegg

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

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

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

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

Tilbudet ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt (enstemmig)

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

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

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

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

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt (enstemmig)

5.6 Innmeldt sak: Endeskillevegger, lysgraver og fellesvaskeri

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Paal Øivind Enersen for 2 år.

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ingeborg Kristine Ardø for 2 år



INNKALLING 2026

AS Grefsenveien 6

Mandag 18.05.2026 kl. 19:00

I Usbl sine lokaler. Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Grefsenveien 6

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 146.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Finansiering av nødvendig vedlikehold – full pakke

Omfang

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

De aktuelle arbeidene gjelder:

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

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

Bakgrunn

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

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

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

Finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Finansiering av nødvendig vedlikehold – delvis pakke

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

Omfang

Denne saken gjelder finansiering av følgende arbeider:

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

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

Bakgrunn

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

Finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Finansiering av nødvendig vedlikehold – minimumspakke

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

Omfang

Minimumspakken gjelder:

- Rehabilitering av fasader med balkonger i tårnblokk

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

Bakgrunn

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

Finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Utskifting av stengeventiler på varmeanlegg

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

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

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

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

Tilbudet ligger vedlagt i innkallingen.

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Innmeldt sak: Endeskillevegger, lysgraver og fellesvaskeri

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

I henhold til vedtektene skal styret bestå av én styreleder og to styremedlemmer, og kan ha opptil tre varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere. Styreleder og minst ett styremedlem må på valgtidspunktet være bosatt i selskapets eiendommer, med mindre det foreligger ekstraordinære forhold.

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 AS Grefsenveien 6

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

Balanse 2025 AS Grefsenveien 6

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

Balanse 2025 AS Grefsenveien 6

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990: Gårdleie 2024 og 2025, samt nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Vaskemaskin	Sykkelstativ	Gårdsrom	Containerskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 978	87 520	96 195	2 122 882	184 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 978	87 520	96 195	2 122 882	184 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	87 520	32 065	63 686	5 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 978	0	64 130	2 059 196	178 690
Årets avskrivninger :	0	0	9 619	21 229	1 844
Anskaffelsesår :	2013	2011	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5	10	100	100

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Konto 6611 - gjelder modernisering av heis, samt serviceavtale.

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Bundne midler

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

Konto 1950 Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	101 400	0	101 400
Sum innskutt egenkapital	**101 400**	**0**	**101 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2 916 443	381 110	3 297 553
Sum opptjent egenkapital	**2 916 443**	**381 110**	**3 297 553**
Sum egenkapital	**3 017 843**	**381 110**	**3 398 953**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927032621**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.65 %
Betingelser:	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 524 828
Avdrag i perioden:	233 882
Lånesaldo 31.12:	**2 290 946**
Saldo 5 år frem i tid:	1 111 043

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for AS Grefsenveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Grefsenveien 6

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AS Grefsenveien 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Grefsenveien 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen

KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Årsmelding 2025 - AS Grefsenveien 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

AS Grefsenveien 6 består av 59 boliger og 8 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Vedlikehold

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

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

Heis

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

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

Bomiljø

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

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

Økonomi

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

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

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

forventede vedlikeholdsbehov.

Energi

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

Arbeid i 2026

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2026

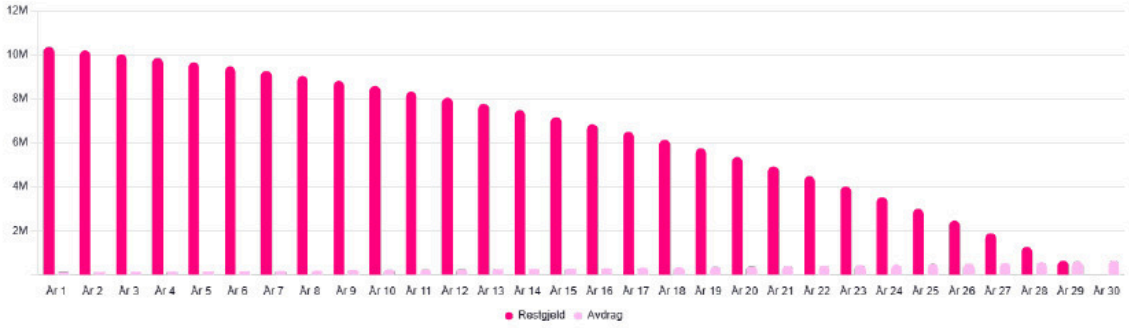
#387 AS Grefsenveien 6

Låneestimat

Vedlikeholdsprosjekter

Lånebeløp: 10 500 000	Terminbeløp	Årlig nedbetaling
Rentesats: 5,15%	kr 172 377	kr 689 507
Termingebyr: 70		
Nedbetalingstid: 30 år	Totalkostnad	Totale renter
Antall terminer per år: 4	kr 20 692 721	kr 10 176 821
Avdragsfrihet: 0 år		
Lånetype: Annuitetslån		

Nedbetalingsplan



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

Fordeling på enheter

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

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

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

CHRISTIANIA
Rørleggerbedrift

Tilbud på utskifting av 4 stk. stengeventiler

Sameie Grefsenveien 6



Tilbuds.nr 14042026

14. april 2026

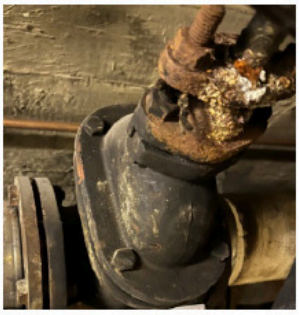
Utarbeidet av: Jørgen Hjelmerud Wold

Tilbud på utskifting av 4 stk. stengeventiler

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

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





Arbeidsbeskrivelse:

Nedtapping av varmeanlegg

Demontering av 4 stk. gamle sluseventiler

Kappe gamle stålrør

Sveise inn 8 stk. Flenser/rørstusser m/riller

Tilpasse rør og flenser til nye stengeventiler

Installasjon av nye stengeventiler

Isolering av rør ved ventil

Oppfylling og lufting av varmeanlegg



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

Kunde er ansvarlig for å lufte radiatorer i beboeres leiligheter

Kundes ansvar

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

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

Med vennlig hilsen

CHRISTIANIA
Rørleggerbedrift AS

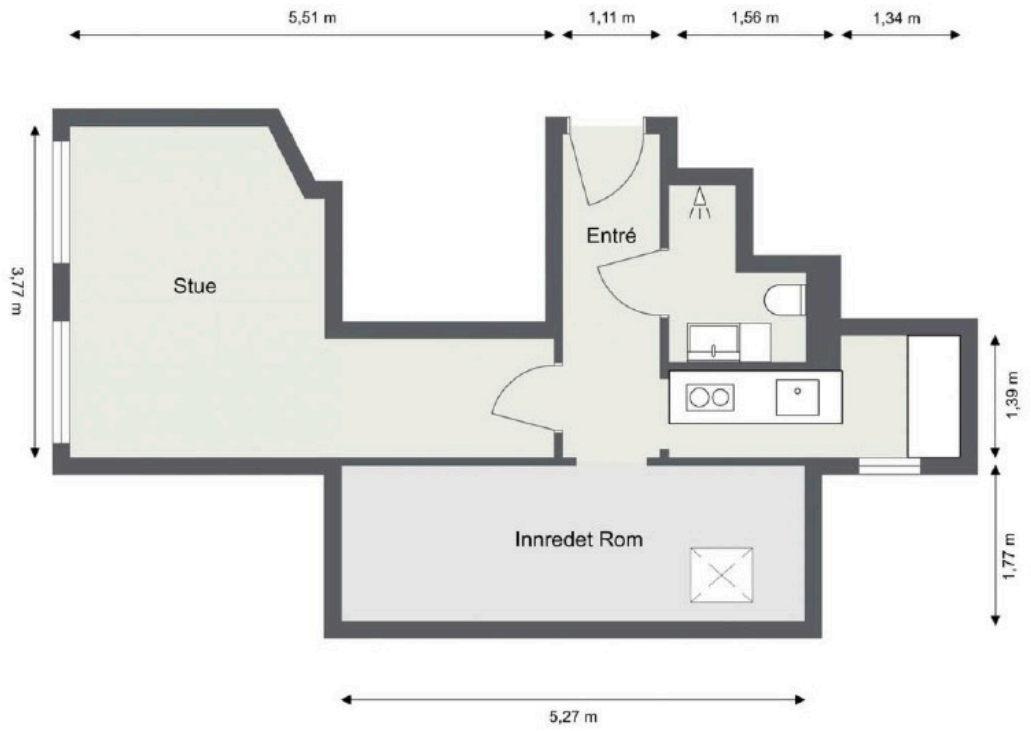
Jørgen Hjelmerud Wold
Avdelingsleder Ettermarked
Mob.908 86 716

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

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

Oslo, dato……

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



Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6		**Vår ref.:**	387/24	**Fødselsdato eier:**	29.08.1994
Grefsenveien 6 C		**Type:**	Bolig AS		
0482 OSLO		**Eiere:**	Ingunn Eckhoff Geitnes		
Organisasjonsnr:	921 281 277	**Aksje:**	24+355-366+1314-1326	**Aksjeboenhetsnr:**	28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 563**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	155
	Avdrag felleslån	16
	Renter felleslån	55
	Felleskostnader	2 282
	Renter felleslån	55

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):	55 867	Gjeld siste årsoppg.:	24 312
Klient ajourf. lån:	6 670 664	Klient gj. s. årsoppg.:	2 902 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927032621, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 3.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 19.08.2026: 2 170 664
Andel av saldo: 18 180
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2034)

Lånenummer: 15162392678, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 19.08.2026: 4 500 000
Andel av saldo: 37 688
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 79,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

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

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

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6
Grefsenveien 6 C
0482 OSLO

Vår ref.: 387/24
Type: Bolig AS
Eiere: Ingunn Eckhoff Geitnes

Fødselsdato eier: 29.08.1994

Organisasjonsnr: 921 281 277

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	24 312	Andre inntekter:	1 190
Annen formue:	27 094	Utgifter:	747		

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

7: Pålydende

Pålydende:	1 300	Opprinnelig innskudd:	1 000		
Aksjenr:	24+355-366+1314-1326	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	28

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82185324

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Kontakt Usbl for informasjon om partialobligasjon

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

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

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

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

Boligopplysninger:

AS Grefsenveien 6	**Vår ref.:**	387/24	**Fødselsdato eier:**	29.08.1994
Grefsenveien 6 C	**Type:**	Bolig AS		
0482 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Eckhoff Geitnes		

Organisasjonsnr: 921 281 277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Festekontrakt.

Oslo kommune bortfester herved til A/S Grefsenveien 6.

en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 6 Grefsenveien, matr.nr.6. Grefsenveien m.fl. hvilken parsell har fått [illegible] på de vilkår som nedenfor nevnes.

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

Byark. Nl. 16 - II 35 - 200. O.P.A.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

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

Oslo den 31/8 1936

For Oslo kommune:

J. Barton

Som fester:

Gr. Grevsenen 6

K.VDL. J. Skappelrud Hans Stang Emil Wessfeldt

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

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

J. Barton

Harald Wallhagen

For Oslo kommune:

Som fester:

K.S.DL. Skappelsens Vaktmester Emil Wolfsdal

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

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

Harald Wallbaum

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

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

Oslo, 9. november 1988

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

FESTEKONTRAKT GNR 223 BNR 10

utgår: 2060

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

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

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

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

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

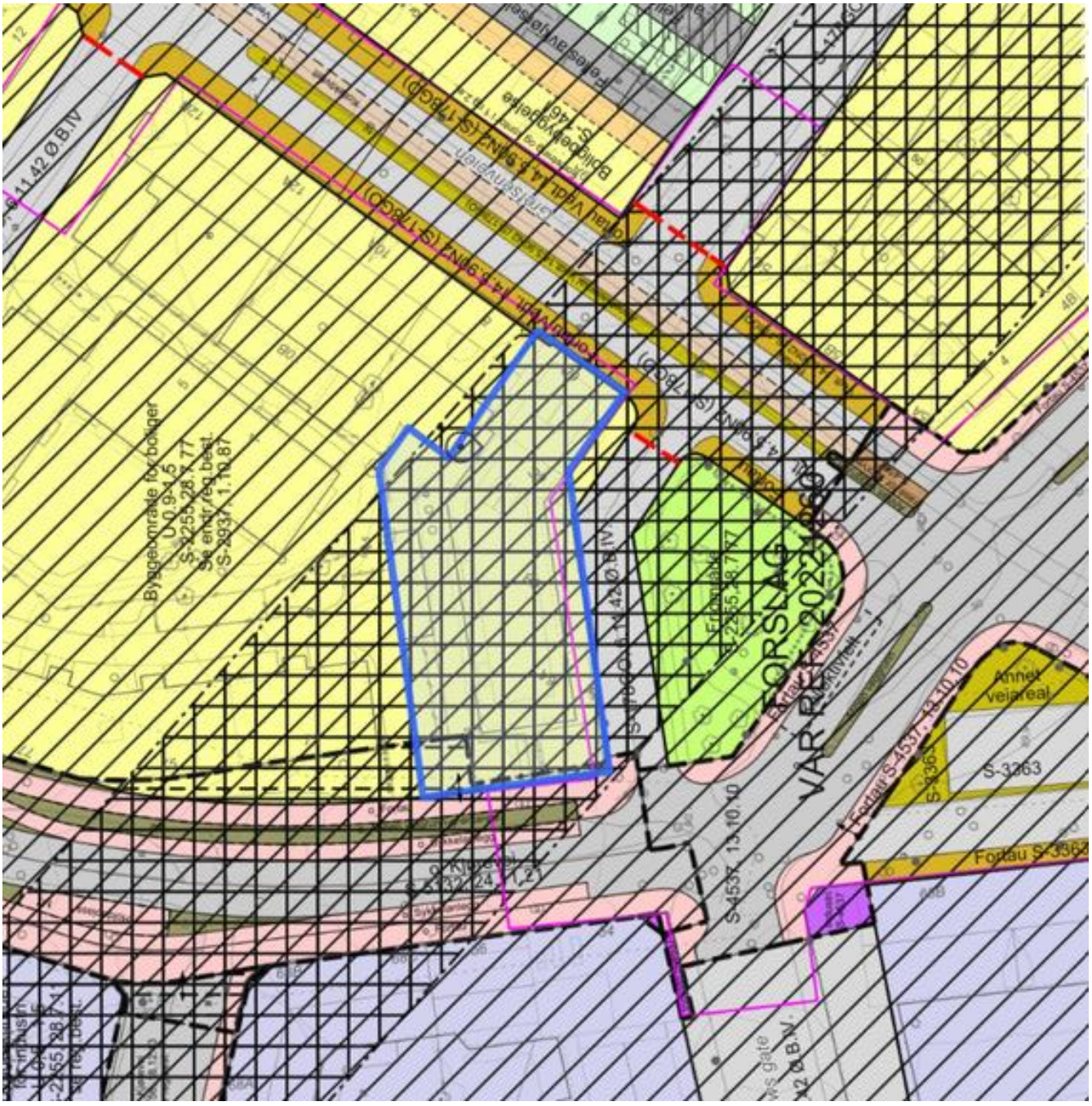
Etter tinglysing skal den originale festekontrakt returneres vårt kontor.

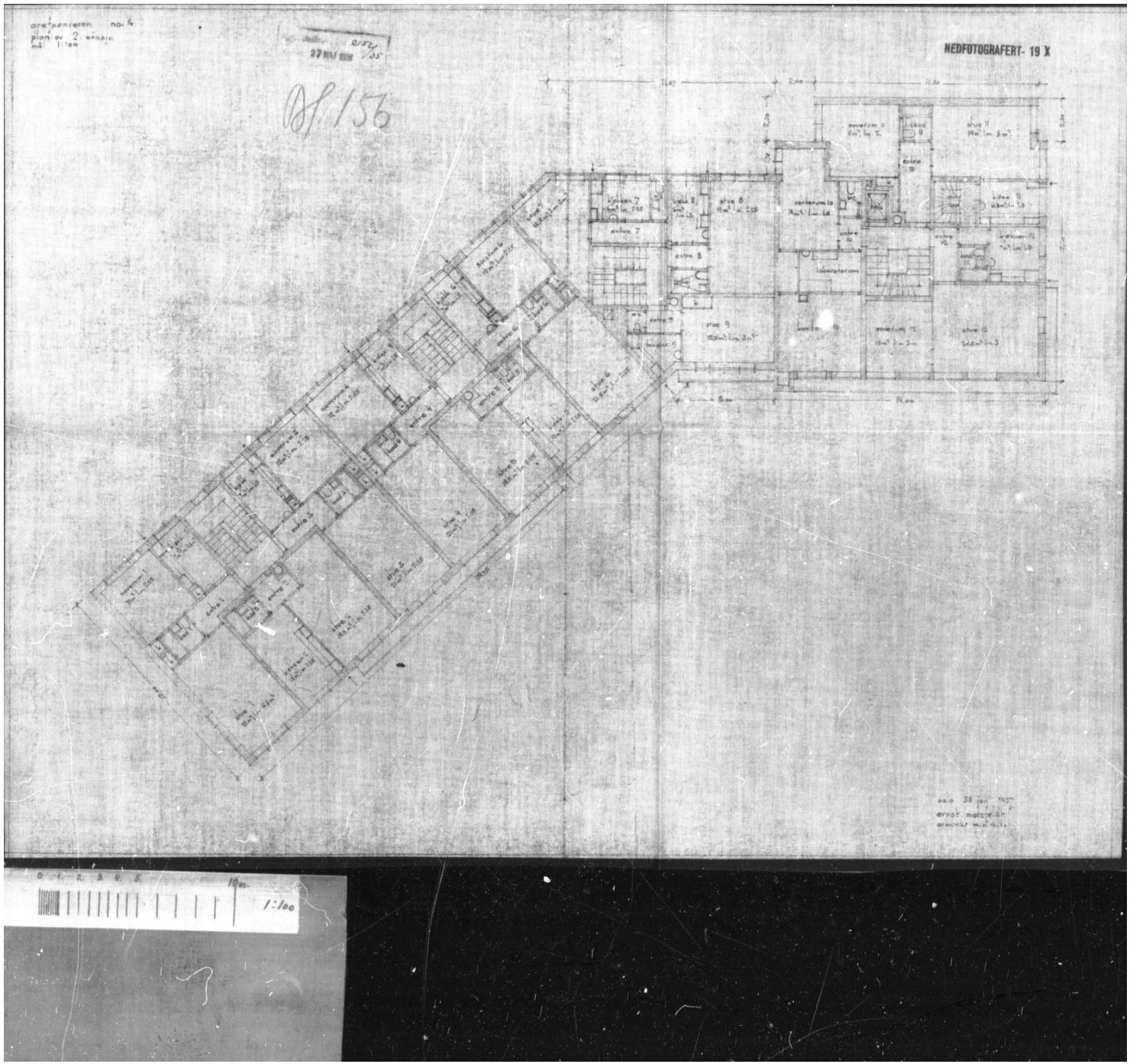
Med hilsen
Boligetaten

Øyvind Brådalen
bem.

Anne Ma Tjønneland

Vedlegg: Original festekontrakt medheftet påtegning i 3 eksemplarer + tinglysningsgjenpart


FORSLAG 2022
VAR PLANNIVÅ
Annet veiareal
S-3263
Fortau S-3362
Fortau S-4537
S-4537 13.10.10
Byggeområde for boliger
S-2937 1.10.87
S-2255 28.7.77
Se endr./reg.best.
Kjørebane
S-2255 28.7.77
Fortau
S-2255 28.7.77
Ø B IV
11.42


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bf. 156
1:100

ANMELDELSE. N.D. 2182/35

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 6 Grefsenveien

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

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

Oslo den 8.nov.1935.

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

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

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

Oslo 12/11-1935

H. Lund

M/B 2

Grefsenveien 6

Opm.chefens eksp. av 12/11 35.

JN 009127 19 NOV 1935
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

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

Grefsenveien er regulert 20 m. bred.

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

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

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

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

Sandakerveiens regulerte reviderte høide er ved Treschows gates midtlinje kote 89,50. Herfra stiger gaten mot nord med 1:26,2.

Grefsenveiens regulerte reviderte høide er ved Brettevilles gates nordside kote 90,35. Herfra faller den mot syd med 1:67 efter midtlinjen til kote 90,35. Fra dette punkt faller plassen mot vest med 1:70,5 til kote 89,5 ved Sandakerveiens midtlinje.

Fortågstigningen er overalt 12 cm.

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

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

Oslo reguleringsvesen den 16/11 1935.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Ad: 6 Grefsenveien, jnr. 1286/35.

3

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

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

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

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

Butikkenes bruk må anmeldes før innflytning finner sted.

Det må sørges forminst et W.C. avlukke til hverannen butikk.

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

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

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

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

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 8. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

2152/35

8 - JAN 1936

Bl. II Brandst bygningsråd

v. d. til innstilling
Oslo 9/1. 36

4

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

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

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

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

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

Byggn. chefens j.nr.: ✓
6 - DEC. 1935

Bl. 9/10 (angl. sendt Oppdaget.)
Sveinudes br. brandchefen i anl. bl. 9-10.
Oslo 6/12-35
Skumagnus.

Sveinudes Oslo helseråd.
Oslo, 6/12-35
Skumagnus.

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.-nr. 6 Grefsenveien

Innlevert Attestert

H/MS.
Jnr. 2152/1935.

Ad: 6 Grefsenveien. følger ikke bygg. tegn. med tilbud

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ad: blad 1.4.5.6.7.8.12.13.14. og 15.

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

Der tiltrenges unntagelse fra:

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

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

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

D: § 85 for åpning i avdelingsvegg i kjeller.

E: § 104,5 og 6 for tekjökkenene.

Videre bemerkes:

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

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenveien 6C, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80548818**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **21,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **21,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 206 kWh**



Grefsenveien 6C, 0482 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grefsenveien 6C, 0482 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

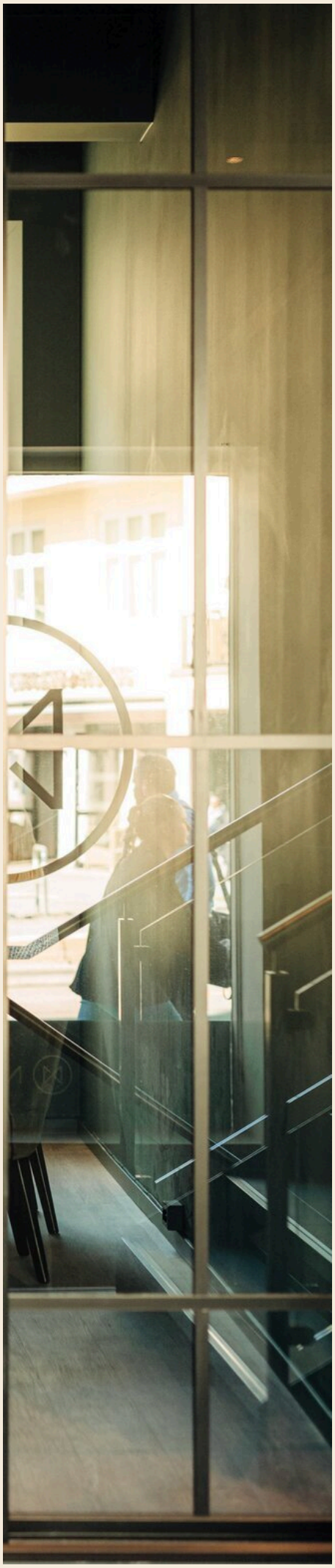
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen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

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0258/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenveien 6C 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322