

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

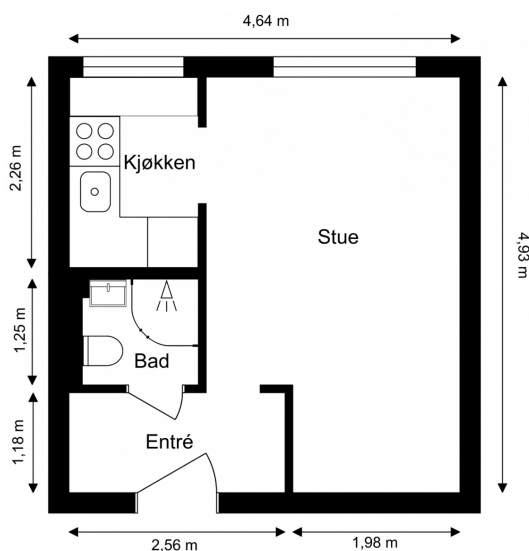
 Grefsenveien 51, 0485 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 97

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 23 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1512

Eiendomsverdi ref nr: WO8424

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 byggregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav

og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

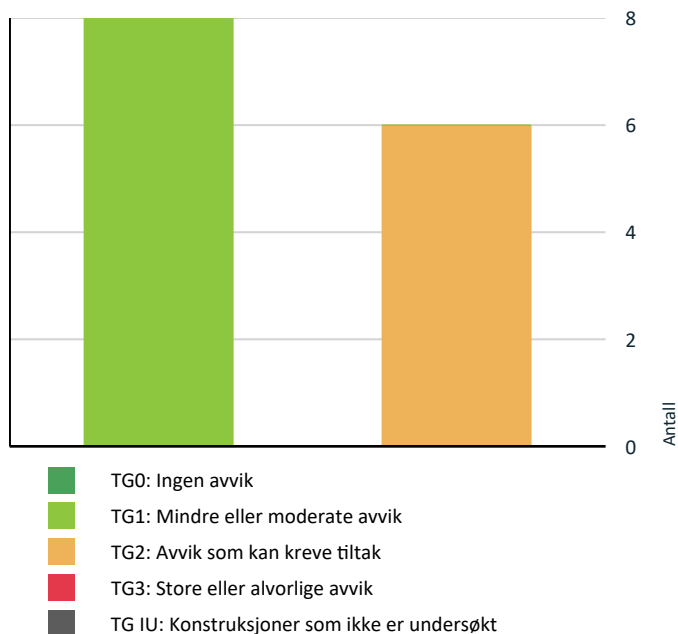
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist plantegninger som samsvarte med bruken under befaringen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1961

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2021.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom



Tilstandsrapport

(hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert avskalling/støtmerker i enkelte fliser.
- Forholdet er primært kosmetisk. Overvåk overflaten for sprekker eller endringer.



3. ETASJE > BAD

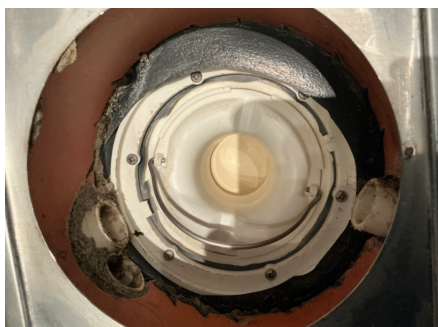
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere mato, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:



Tilstandsrapport

Utskiftning av termostat.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

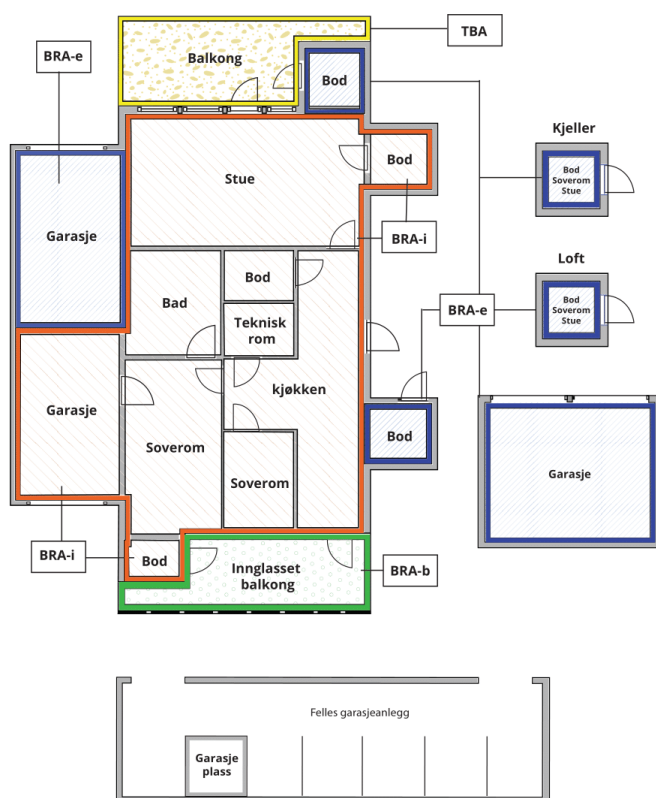
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	23			23	
Loft		2		2	
SUM	23	2			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist plantegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Utskiftning av termostat på bad.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Casper Bruun Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	97		0	1602.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grefsenveien 51

Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenveien 51

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETSLAGET GREFSENVEIEN 51	948609541			Karlsen Casper Bruun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Eier	03.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Adresse

Grefsenveien 51, 0485 OSLO

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266423

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80194005

Gårdsnummer

76

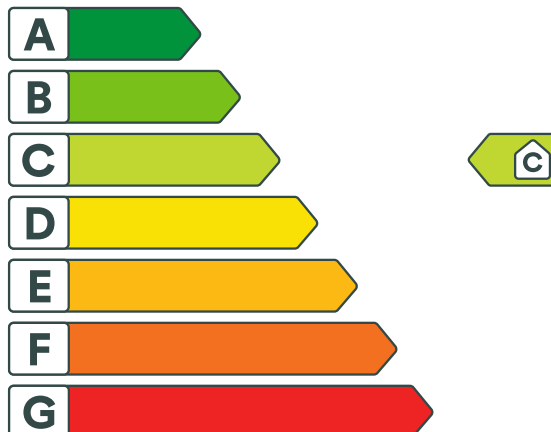
Bruksnummer

97

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0304


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

1961

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

150,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

150,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 816 kWh



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 12: 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 13: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.03.26 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	Vår ref.:	36/15	Fødselsdato eier:	08.05.1997
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Casper Bruun Karlsen		
Organisasjonsnr:	948 609 541	Andelsnr:	20	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 715

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 530
	Avdrag felleslån	129
	Renter felleslån 3	384
	Avdrag felleslån 3	440
	Renter felleslån	232

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

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):	144 610	Gjeld siste årsoppg.: 144 610
Klient ajourf. lån:	12 916 433,33	Klient gj. s. årsoppg.: 12 916 433

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125999628, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.03.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49.9998
Saldo per 02.03.2026: 8 078 003
Andel av saldo: 90 440
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.05.2038)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363816383, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.03.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 02.03.2026: 4 838 430
Andel av saldo: 54 170
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2046)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arijana Kulosman Håpnæs

Adresse: GREFSENVEIEN 51

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 41584226

E-post: grefsenveien51@outlook.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	144 610	Andre inntekter:	2 295
Annen formue:	60 870	Utgifter:	8 182	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 02.03.26 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	Vår ref.:	36/15	Fødselsdato eier:	08.05.1997
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Casper Bruun Karlsen		
Organisasjonsnr: 948 609 541				

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 100
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961		
Gårds/bruksnr:	76/97		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1602.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586884
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Borettslaget eier to næringslokaler, samt én andelsleilighet som leies ut.

Parkering:

Garasjeplasser og parkeringsplasser utendørs leies ut av borettslaget og tildeles etter boansienitet etter avtale med styret. Plasser følger ikke ved salg, og leietaker må selv orientere styret ved flytting.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.

Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Styret har vedtatt utskiftning av borettslagets to heiser. Tiltaket finansieres med et låneopptak på 6.000.000,- som utbetales utover vår/sommer 2026.

Kontakt styret for estimat om økning i fellesgjeld og tilhørende kapitalkostnader.

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.03.26 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51

Vår ref.: 36/15

Fødselsdato eier: 08.05.1997

Grefsenveien 51

Type: Borettslag tilknyttet

0485 OSLO

Eiere: Casper Bruun Karlsen

Organisasjonsnr: 948 609 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for

Borettslaget Grefsenveien 51 org nr 948 609 541

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 1961, sist endret den 6. mai 2015.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Grefsenveien 51 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget 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.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektenes.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren 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 andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(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 velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Garasjer/parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser og garasjer tildeles etter boansiennitet når det er ledige plasser. Garasjene leies ut av borettslaget.

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024

Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

Barnevogner, ski, sykler eller lignende skal ikke plasseres i trapperom eller ganger. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene på loftet. Fotballspilling er ikke tillatt på lagets område. Ta vare på planter og plener. Ikke gi mat til fuglene da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Installasjon av flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende krever styrets godkjenning. Oppsetting av radio- eller TV-antennener som ikke er del av fellesanlegget er ikke tillatt. Dører til loft og vaskerom skal være låst til enhver tid. Husk å slukke lyset på loft og vaskerom når du forlater disse.

Regler om stillero i andelseiers leiligheter

- Mandag til torsdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 22:00 og frem til kl. 08:00.*
- Fredag og lørdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 23:00 og frem til kl. 08:00.*

*Ved ro i leiligheter menes det at det ikke er tillatt med sang, høy musikk, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter, oppussingsarbeid eller andre lyder som er til sjananse for naboer.

På søndager og helligdager skal det være stille og det er ikke tillatt med oppussing, høy musikk, høylytt tale, eller lyder som er til sjananse for naboer. Husdyr er bare tillatt etter avtale med styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Regler om stillero på loftene i borettslaget

Fra mandag til lørdag skal det være stillero på loftene fra kl. 20:00 og frem til kl. 08:00.

Det er ikke tillatt å trene eller foreta oppussingsarbeider på loftene til borettslaget. På søndager og helligdager skal det være stille på loftene og det er ikke tillatt med lyder som er til sjananse for naboer.

Oppussing

1. Tidsbegrensning for oppussing

Støyende oppussingsarbeider, inkludert hamring og boring, er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er oppussingsarbeider, herunder hamring, boring og andre støyende aktiviteter, ikke tillatt.

2. Informasjonsplikt

Andelseiere plikter å informere styret og beboergruppen på Facebook minst én dag i forkant av planlagte oppussingsarbeider. Dette skal gi naboer mulighet til å tilrettelegge for eventuelle behov, som hjemmekontor, spedbarn som sover, eller husdyr som kan bli påvirket av støy.

3. Fjerning av vegger

Det er ikke tillatt å fjerne vegger i en andel uten å informere styret, da dette kan påvirke borettslagets bærende konstruksjoner.

Fellesvaskerier

Det er to vaskerom i kjelleren som kan benyttes av andelseiere. Vaskemaskinene og tørketromlene kan brukes fritt til alle døgnets tider, men kun av andelseiere. Alle har plikt til å holde vaskeriet ryddig og rent. Rengjør lofilter på tørketromler, tørk av søl på toppen av vaskemaskinene. Ikke la vinduene i vaskeriet stå oppe når det er kuldegrader ute.

Nøkkelbrikke til hovedinngangsdører:

Dersom man ønsker ekstra nøkkelbrikker til hovedinngangsdøren, bestilles dette via styrets e-post: greksenveien51@outlook.com Husk å oppgi fullt navn, nummer på din postkasse, ditt tlf. nr., din e-post og leilighetsnummer. Det er andelseier selv som betaler og henter nøkkelen hos leverandøren. Dersom du har mistet en nøkkelbrikke må du melde ifra hvilken, slik at styret får deaktivert den som er mistet.

Utleie av bolig

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten skal dette søkes om å godkjennes av styret først. Søknad sendes på følgende lenke: <https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig> Husk at du ifølge borettslagsloven må ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov å leie ut, og du får som regel kun leie ut for tre år om gangen. Som eier av boligen er det også ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter borettslagets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor borettslaget.

Parkeringsplasser

Borettslaget tilbyr 18 uteparkeringsplasser og 7 garasjeplasser til leie. Ledige plasser annonseres i borettslagets Facebook-gruppe for beboere. Vi har også 2 gjesteparkeringsplasser ved trafoen. Gjester må vise gyldig parkeringskort i bilvinduet for å unngå bot. Parkeringstillatelse kan hentes fra styrelederen eller et annet styremedlem. Merk at gjesteparkeringstillatelsen ikke gjelder langtidsparkering for beboernes biler. Borettslaget samarbeider med Oslo Kranbilservice AS. Leietakere av parkeringsplasser kan kontakte dem på 900 63 063 for å håndtere feilparkerte biler på sin plass. Innringeren er ansvarlig for eventuelle kontrollavgifter for feilparkering.

Sykler

Det finnes en sykkelgarasje i borettslaget hvor andelseiere kan oppbevare sin sykkel. Det er ikke tillatt å parkere sykler i området ved inngangspartiene, bortsett fra i sykkelstativet.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres av Bygårdservice AS. Vaktmestertjenesten er en deltidstjeneste med fremmøte ca. 1-2 ganger pr uke. Alle henvendelser angående vaktmestertjenesten skal gå via styret.

Skilt til postkasser og callinganlegg

Navneskilt til postkasser kan bestilles hos Posten eller her. Størrelsen på skiltene er 94x58 mm og skiltene skal være hvite med svart tekst. Husk at postkassenummer skal oppgis på skiltet. Andelseier betaler selv for postkasseskiltet. Navneskilt til callinganlegg bestilles via styrets e-post:

grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi nummer på skiltet. Det er ikke tillatt å klistre papirlapper eller annet på ringeknappen. Vær vennlig å henge røret på callinganlegget tilbake på plass i leiligheten din for å opprettholde god samtalekvalitet for alle.

Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. Unngå å tømme fett eller kaffegrut i vasken eller sluket. Ved lekkasjer, hvis stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surr et håndkle rundt lekkasjestedet og la en del av håndkleet henge ned i en bøtte eller lignende. Vær oppmerksom på at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde kraner og sluk. Andelseiere kan bli holdt ansvarlige for vannskader ved uaktsomhet, inkludert tilfeller der badegulvet ikke er tett eller ved fremleie.

Brann-/fluktveier

Det er et skap med brannslange i hver korridor. I tilfelle brann skal heiser ikke benyttes. Baktrappen kan benyttes ved en brannevakuering. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller skrot i baktrappen eller i fellesoppgangene. Dørene til baktrappen skal alltid holdes lukket.

Røyking i fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i verken fellesoppgangene eller inne i fellesarealene til borettslaget. Det skal heller ikke luftes røyklukt ut i fellesarealene.

Søppelavfall og renhold

Søppel og avfall skal legges i kasser i søppelrommet i kjelleren. Papiravfall legges i beholderne ved hovedinngangen. Avfall eller andre gjenstander det ikke er plass til i kassene må hver enkelt leieboer sørge for å bli kvitt.

Lufting av leiligheter

Unngå å la vinduene stå åpne hele dagen under fyringssesongen, da dette fører til økte oppvarmingsutgifter for borettslaget.

Brann, brannvarsler og fluktveier

Det henger nøkler ved branntavlene i 4. og 8. etasje, samt ved hovedbranntavlen i 1. etasje. Ved forvarsel inne i leiligheten har man 3 minutter til å gå til nærmeste branntavle fra den etasjen man bor i for å nullstille alarmen. Skulle man uheldigvis aktivere brannalarmen for hele bygget, må man ned til 1. etasje for å nullstille sentralen.

Hvis brannalarmen utløses, skal man ALLTID sjekke om det faktisk brenner der det er varslet på branntavlene. Alarmen skal KUN tilbakestilles hvis det er en falsk alarm. Hvis det viser seg å være en reell brann, skal man ringe 110 umiddelbart, samt hjelpe til med å varsle styret og naboer slik at alle kan evakuere bygget.

Konflikthåndtering

Dersom du opplever problemer med naboen din, som for eksempel støy, røyklukt eller annen sjenerende adferd, bør du først forsøke å løse konflikten direkte med naboen. Dette kan gjøres enten ved å snakke personlig med vedkommende eller ved å skrive til dem. Dersom en vennlig

tilnærming ikke fører til en løsning, kan du kontakte styret ved å sende en skriftlig klage til:
grefsenveien51@outlook.com

Hvis du opplever bekymringsverdig støy, skal politiet kontaktes umiddelbart på 112. Etter at politiet er kontaktet, bør du varsle styret om hendelsen gjennom en skriftlig e-post.

Diverse

Eventuelle klager, forslag eller lignende skal sendes skriftlig til styret. Dette kan gjøres via e-post til grefsenveien51@outlook.com, eller ved å signere dokumentet og legge det i styrets postkasse.

Mvh

Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS



INNKALLING 2025

Borettslaget Grefsenveien 51

Fredag 14.03.2025 kl. 10:00

Digital generalforsamling - [Usbl.no/Bonabo](https://usbl.no/Bonabo)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

Tid og sted: Fredag 14.03.2025 kl. 10:00 - Digital generalforsamling - Usbl.no/Bonabo

Høringsperiode: Fredag 14.03 kl. 10.00 - tirsdag 18.03 kl. 08.00

Stemmeperiode: Tirsdag 18.03 kl. 12.00 - fredag 21.03 kl. 10.00

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd. Eventuelle fullmakter må meddeles styret innen stemmeperioden starter.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Tilkobling av branntavlen til 110-sentralen
- 5.2 Endring av husordensregler -Regler for oppussing i borettslaget
- 5.3 Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem
- 6.2 Valg av varamedlem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 150 000, og at styret fordeler beløpet. Styrehonoraret gjelder for styreperioden 2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

5. Andre saker

5.1 Tilkobling av branntavlen til 110-sentralen

Innsender: Styret

Styret ønsker å forbedre brannsikkerheten i borettslaget ved å koble branntavlen til 110-sentralen. Dette innebærer at dersom en brannalarm utløses, har man 2-3 minutter til å avstille anlegget via sentralkoblingen før alarmen automatisk sendes videre til 110-sentralen.

Dersom anlegget ikke avstilles i tide, vil 110-sentralen rykke ut, og et gebyr på 7 060 kroner per utrykning vil påløpe. Dette er satsen for 2025, og beløpet vil øke årlig i henhold til konsumprisindeksen (KPI).

Andelseieren som utløser en unødigg utrykning vil være økonomisk ansvarlig for gebyret. Borettslaget vil viderefakturere beløpet til den aktuelle andelseieren.

Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg inn i hvordan brannalarmen avstilles for å unngå unødvendige utrykninger og ekstra kostnader. Instruks for avstilling av brannalarmen finnes på et ark ved branntavlen. Dersom du er usikker, kan styret vise deg hvordan det gjøres. Det er ditt ansvar å be om veiledning dersom du er usikker.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å koble borettslagets branntavle til 110-sentralen og at styret vil kunne viderefakturere ansvarlig andelseier kostnader knyttet til utrykning.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

5.2 Endring av husordensregler -Regler for oppussing i borettslaget

Innsender: Styret

Styret ønsker å klargjøre og formalisere regler for oppussing i borettslaget for å sikre at arbeider som medfører støy gjennomføres på en måte som tar hensyn til øvrige beboere. Flere har gitt tilbakemelding om at støyende arbeider kan være forstyrrende, spesielt for de som har hjemmekontor, små barn eller husdyr.

Per i dag gjelder følgende regler for oppussing:

"Oppussing

Det er ikke tillatt med hamring og/eller boring etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt å hamre og/eller bore eller foreta støyende arbeider."

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i husordensreglene endres til:

Regler for oppussingsarbeider

1. Tidsbegrensning for oppussing

Støyende oppussingsarbeider, inkludert hamring og boring, er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er oppussingsarbeider, herunder hamring, boring og andre støyende aktiviteter, ikke tillatt.

2. Informasjonsplikt

Andelseiere plikter å informere styret og beboergruppen på Facebook minst én dag i forkant av planlagte oppussingsarbeider. Dette skal gi naboer mulighet til å tilrettelegge for eventuelle behov, som hjemmekontor, spedbarn som sover, eller husdyr som kan bli påvirket av støy.

3. Fjerning av vegger

Det er ikke tillatt å fjerne vegger i en andel uten å informere styret, da dette kan påvirke borettslagets bærende konstruksjoner.

Styrets innstilling: **Anbefales godkjent.**

5.3 Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Styret har registrert økende problemer med at beboere hensetter søppel, møbler og andre gjenstander i fellesarealer, inkludert trappeoppganger, kjellerganger og uteområder. Dette skaper ikke bare et uestetisk bomiljø, men kan også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko.

Fellesarealene skal være ryddige, trygge og tilgjengelige for alle. Når enkeltpersoner etterlater gjenstander, påfører det fellesskapet unødvendige utgifter og ekstra arbeid. For å unngå at kostnadene fordeles på alle beboere, vil utgifter til bortkjøring faktureres direkte til den ansvarlige andelseieren. Vi oppfordrer derfor alle til å benytte kommunens avfallsløsninger eller selv sørge for fjerning av større gjenstander.

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel eller andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Andelseiere som hensetter gjenstander, vil bli belastet for kostnadene knyttet til bortkjøring. Gebyret vil legges til den enkelte andelseiers felleskostnader og vil tilsvare utgiftene for vaktmesterens

arbeid samt transport til Oslo miljøstasjon.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

6. Valg

Styret i borettslaget skal bestå av en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. Det sittende styret består av:

- Styreleder, Arijana Håpnæs (2024-2026)
- Styremedlem, Thomas Døvik (2024-2026)
- Styremedlem, Maria Isabel Stormarken Morillo (2023-2025) - fratrer styret
- Varamedlem, Hege Rolt (2023-2025) - på valg
- Varamedlem, Oda Kvalvik (2024-2026)

Det skal i årets generalforsamling velges ett styremedlem og ett varamedlem.

6.1 Valg av styremedlem

Ingar Lossius er 31 år og kommer fra Oslo. Han har en lidenskap for fotball, motorsykler, turgåing og ski. Utdannet rørlegger, tok han svennebrev i 2014 og tilbrakte deretter ett år i Marinen. I dag jobber han som selger for en rørleggergrossist. Ingar har tidligere vært styremedlem i borettslaget, og hans rørleggerkompetanse er en verdifull ressurs for fellesskapet.

Ingar Lossius stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på to år.

Eventuelle andre kandidater må melde seg i høringsperioden.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Ingar Lossius velges for en ny periode på to år.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

6.2 Valg av varamedlem

Hege Rolt har en mastergrad i kriminologi og jobber som rådgiver i Oslo tingrett. Hun har bodd i borettslaget siden 2007. Hennes motivasjon for å bli med i styret er et ønske om å bidra til fellesskapet.

Hege Rolt stiller til gjenvalg som varamedlem for en ny periode på to år.

Eventuelle andre kandidater må melde seg i høringsperioden.

Forslag til vedtak: Hege Rolt velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Hege Rolt velges for en ny periode på to år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 190 435	4 727 799
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	908 597	1 359 945
Tilbakeføring av avskrivning	75 819	65 077
Kjøp / salg anleggsmidler	-80 567	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-824 991	-962 386
B. Årets endring disponible midler	78 859	462 636
C. Disponible midler	5 269 293	5 190 435
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 492 772	5 415 939
Kortsiktig gjeld	-223 479	-225 504
C. Disponible midler	5 269 293	5 190 435

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 190 437	4 289 980	4 516 582	4 826 487
Leie forretningslokaler	1	180 000	344 000	360 000	0
Sum leieinntekt		4 370 437	4 633 980	4 876 582	4 826 487
Annen inntekt					
Tilskudd	2	15 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	9 285	10 000	0	0
Sum annen inntekt		24 285	10 000	0	0
Sum inntekt		4 394 722	4 643 980	4 876 582	4 826 487
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	21 150	18 330	18 000	21 150
Styrehonorar	5	150 000	130 000	130 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	75 819	65 077	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		459 402	510 669	500 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	7	317 667	355 749	343 700	338 000
Kommunale avgifter/renovasjon		465 841	405 069	435 000	542 447
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	28 728	28 478	27 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	54 312	24 825	8 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	10	602 656	513 523	765 800	456 000
Revisjonshonorar		7 644	7 300	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		218 102	206 928	218 000	227 000
Andre honorar	11	2 900	21 898	18 000	20 000
Kontorkostnad		3 319	4 445	7 000	7 000
TV/bredbånd		319 963	307 507	323 000	329 000
Salg og reklamekostnad		16 555	639	0	15 000
Kontingent og gaver		22 800	22 800	23 000	23 000
Forsikring		135 994	125 915	138 000	157 000
Eiendomsskatt		5 674	4 517	5 000	6 000
Andre kostnader	12	9 906	3 804	3 000	5 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	104	0	0
Sum kostnad		2 918 430	2 757 576	2 970 500	2 854 597
Driftsresultat		1 476 292	1 886 404	1 906 082	1 971 890
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		224 400	162 951	0	0
Rentekostnad		792 094	689 410	730 737	752 106
Netto finansposter		567 694	526 460	730 737	752 106
Årsresultat		908 597	1 359 945	1 175 345	1 219 784
Overført til/fra annen egenkapital		908 597	1 359 945	0	0
SUM OVERFØRINGER		908 597	1 359 945	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	439 500	439 500
Bygninger	6	2 394 397	2 394 397
Andre driftsmidler	6	774 826	770 078
Sum anleggsmidler		3 608 723	3 603 975
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 140	16 404
Andre kortsiktige fordringer		0	19 731
Forskuddsbetalte kostnader		208 459	192 761
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 273 173	5 187 042
Sum omløpsmidler		5 492 772	5 415 939
SUM EIENDELER		9 101 495	9 019 914

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 381 581	-6 290 179
Sum opptjent egenkapital		-5 381 581	-6 290 179
Sum egenkapital	13	-5 374 081	-6 282 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	13 606 197	14 431 188
Borettsinnskudd		645 900	645 900
Sum langsiktig gjeld		14 252 097	15 077 088
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 180	36 054
Leverandørgjeld		148 982	181 853
Påløpne renter		4 193	7 597
Annen kortsiktig gjeld		55 124	0
Sum kortsiktig gjeld		223 479	225 504
Sum gjeld		14 475 576	15 302 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 101 495	9 019 914
Pantstillelser	15	14 252 097	15 077 088

Sted: _____

Dato: _____

Arijana Håpnes
Styreleder

Maria Isabel Stormarken Morillo
Styremedlem

Thomas Døvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 439 564	2 439 564
3609 Leie parkering	179 600	153 668
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	102 000	90 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	762 671	653 196
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	706 602	953 552
3605 Leie forretningslokaler	180 000	344 000
Sum	4 370 437	4 633 980

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd fra Usbl sitt Bomiljøfond på 15 000,- er utbetalt i 2024.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	0	104
Sum	0	-104

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	9 285	10 000
Sum	9 285	10 000

Konto 3990 gjelder fakturering egenandel.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	130 000
Sum	171 150	148 330

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Tomter/eiendom	Tomter/eiendom	Brannalarmanlegg	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	272 000	2 394 397	167 500	976 155	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	80 567
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	272 000	2 394 397	167 500	976 155	80 567
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	271 154	10 742
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	272 000	2 394 397	167 500	705 001	69 825
Årets avskrivninger :	0	0	0	65 077	10 742
Anskaffelsesår :	2012	1961	1961	2020	2024
Antatt levetid i år :				15	5

Borettslaget består av 76 andeler.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring . Polisenr. SP586884

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 1932,6 kvm.

Eiendomsbetegnelse g.nr. 76, b.nr. 97 og 231. B.nr. 231 ble kjøpt i 2012 (areal på 329,8 kvm). Byggeår:1960/61.

TOMT OG GRUNN: Viser kostpris for tomten. Boligselskapet solgte en del av eiendommen til Statens Vegvesen 01.06.02 for kr. 80.000. Bokført verdi på eiendommen før salget var kr. 247.500. Posten ble nedjustert til kr. 167.500.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	104 808	134 457
6340 Heisalarm	5 029	0
6360 Annet renhold	8 490	2 000
6361 Fast renhold	157 896	150 672
6364 Matteleie	28 728	25 274
6390 Andre driftskostnader	0	3 125
6391 Snømaking/strøing/feiing	0	19 743
6392 Containerleie/tømming	10 520	20 018
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 196	460
Sum	317 667	355 749

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold, Styretavla	28 728	28 478
Sum	28 728	28 478

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 982	629
6540 Inventar	0	18 656
6543 Vaskerianlegg	35 704	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 363	5 115
6552 Driftsmateriell	263	425
Sum	54 312	24 825

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	60 714	25 781
6602 Vedlikehold VVS	77 199	42 190
6603 Vedlikehold elektro	147 646	9 833
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	35 659
6611 Vedlikehold heiser	196 399	229 495
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 750	0
6616 Vedlikehold vaskeri	16 360	11 783
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	57 413
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 550	39 918
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	4 375
6648 Vedlikehold dører og porter	13 038	17 467
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	39 611
Sum	602 656	513 523

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 900	1 719
6720 Juridisk honorar	0	9 000
6750 Vakthold	0	11 179
Sum	2 900	21 898

Konto 6714 gjelder bistand generalforsamling og økning av felleskostnader.

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 993	2 753
7772 Omkostninger inkasso	2 100	0
7773 Omkostninger innkreving	5 446	1 051
7790 Andre kostnader	471	0
7795 Husleietap	-104	0
Sum	9 906	3 804

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 500	0	7 500
Sum innskutt egenkapital	7 500	0	7 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 290 179	908 598	-5 381 581
Sum opptjent egenkapital	-6 290 179	908 598	-5 381 581
Sum egenkapital	-6 282 679	908 598	-5 374 081

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Borettslaget eier 1 leilighet, samt 2 forretningslokaler.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Brannsikring	Refin. av lån (rør og baderomsrehab.)		Nye vinduer
Lånenummer:	16363309953	12125999628	114864473	16363816383
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013	2004	2021
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	4.705 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025	30.06.2038	03.02.2025	30.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	13 515 395	4 081 388	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	289 108	8 924 281	135 199	5 082 601
Avdrag i perioden:	161 729	410 331	134 728	118 203
Lånesaldo 31.12:	127 378	8 513 950	471	4 964 398
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 078 839	0	4 263 047

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125999628	1	189 521	189 521
	1	185 661	185 661
	37	124 646	4 611 902
	37	95 321	3 526 877
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363309953	1	2 835	2 835
	1	2 778	2 778
	37	1 865	69 005
	37	1 426	52 762
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363816383	1	110 508	110 508
	1	108 257	108 257
	37	72 680	2 689 160
	37	55 581	2 056 497

Lån nr. 114864473 i Husbanken ble tatt opp i 2004, konvertert fra lån i DnB NOR. Annuitetslån med 20 års løpetid, halvårlige terminer og flytende rente.

Lån nr. 1212 59 99628 i DnB Boligkreditt AS ble tatt opp i 2013, i forbindelse med refinansiering til rør- og baderomsrehabilitering. Annuitetslån med 4 terminer i året og 25 års løpetid.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	13 606 197
Innskuddskapital	645 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 252 097
Bokført verdi av pantsatt eiendom	2 833 897

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 51

Styreleder	Arijana Håpnes (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Maria Isabel Stormarken Morillo (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Thomas Døvik (sign.)	24.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Grefsenveien 51 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-26 10:09:24 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Grefsenveien 51

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arijana Håpnes
Styremedlem, Thomas Døvik
Styremedlem, Maria Isabel Stormarken Morillo
Varamedlem, Hege Rolt
Varamedlem, Oda Kvalvik

Styret i Borettslaget Grefsenveien 51 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 51 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. Borettslaget Grefsenveien 51 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948609541

Borettslaget Grefsenveien 51 består av 76 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 51 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586884. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

Styrets arbeid

1. Heisprosjektet

Styret har inngått avtale med Usbl Prosjekt for å vurdere utskifting av borettslagets heiser. I samarbeid med BMA Heisteknisk Rådgivning AS vil vi kartlegge mulighetene for installasjon av to nye, moderne heiser, tilpasset byggets konstruksjon. På bakgrunn av denne analysen vil det utarbeides en anbudsbrief, som deretter legges ut for innhenting av tilbud fra heisleverandører.

Heisprosjektet vil innebære et låneopptak for borettslaget, men størrelsen på dette er ennå ikke fastsatt, da prosjektet fortsatt er i planleggingsfasen.

Det er besluttet å videreføre løsningen med to mindre heiser, da en større heis ville kreve omfattende inngrep i byggets konstruksjon, noe som ville medført flere måneder uten heis. En stor heis ville også gjort borettslaget mer sårbart ved eventuelle driftsstans.

Borettslaget har i dag tre lån, hvor det nyeste – knyttet til brannvarslingssystemet – utløper til høsten. Dette innebærer at vi vil betjene ett lån mindre, noe som gir oss større økonomisk fleksibilitet til å finansiere heisprosjektet med pant i eiendommen.

Bakgrunn for heisprosjektet

De eksisterende heisene stammer fra byggets oppføring på 1960-tallet og har ikke vært modernisert siden 2000. De har nå passert sin tekniske levetid og er stadig ute av drift, ofte ukentlig. Reparasjonskostnadene ligger i snitt på mellom 8 000 og 15 000 kroner per utrykning, noe som gjør utskiftingen nødvendig.

Heisprosjektet vurderes derfor ikke som et «nice to have»-tiltak, men et kritisk vedlikeholdsprosjekt som må gjennomføres for å sikre driftssikkerhet og beboernes komfort.

2. Oppgradering av vaskeriene

I 2024 har borettslaget investert i en ny, miljøvennlig tørketrommel og vaskemaskin til fellesvaskeriene. I 2025 vil vi innhente pristilbud for utskifting av de to resterende eldre vaskemaskinene samt tørketrommelen. Målet er å sikre en mer miljøvennlig og driftssikker vaskeritjeneste uten hyppige driftsstans.

3. Næringslokalene

Elektrolyseinstituttet

Etter brannen i 2024 har næringslokalet i etasje K, tidligere benyttet av Storo Tannlege, gjennomgått en totalrenovering. Skadene ble dekket av IF Skadeforsikring. Samme år inngikk borettslaget en treårig leieavtale med Elektrolyseinstituttet, som spesialiserte seg på permanent hårfjerning. Leieinntekten fra dette lokalet utgjør 15 000 kroner per måned, tilsvarende 180 000 kroner i året til inntekt for borettslaget.

Oppussingseksperter

I 2024 ble det også inngått en treårig leieavtale med Oppussingseksperter, som leier næringslokalet i første etasje – tidligere kjent som Storo Frisør. Lokalet skal benyttes som showroom for selskapets kunder. Leieinntekten fra Oppussingseksperter utgjør 18 500 kroner per måned, tilsvarende 222 000 kroner i året til inntekt for borettslaget.

4. Fasadeoppussing ved hovedinngangen

Styret har besluttet å pusse opp fasaden ved hovedinngangen, spesielt området ved trappene. Arbeidet vil omfatte reparasjon av taket som er rett ovenfor trappen, hvor malingen flasser av, samt utbedring av sprekker i betongen og merker etter det tidligere Storo Frisør-skiltet. Det vil først bli sparklet der det er hull, før overflatene males for å gi et helhetlig og estetisk forbedret uttrykk. Målet er å gjøre inngangspartiet ved trikkesiden mer innbydende og attraktivt.

5. Oppgradering av radiatorer

Borettslaget vil innhente tilbud på oppgradering av termostater og ventiler på samtlige radiatorer i bygget. Et potensielt arbeid vil først kunne gjennomføres etter at sentralfyringen er skrudd av i april 2025. I 2024 ble termostater byttet ut på flere radiatorer i fellesarealer, inkludert vaskeriene, gangen i etasje K og enkelte trappeoppganger. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024

Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

Barnevogner, ski, sykler eller lignende skal ikke plasseres i trapperom eller ganger. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene på loftet. Fotballspilling er ikke tillatt på lagets område. Ta vare på planter og plener. Ikke gi mat til fuglene da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Installasjon av flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende krever styrets godkjenning. Oppsetting av radio- eller TV-antennener som ikke er del av fellesanlegget er ikke tillatt. Dører til loft og vaskerom skal være låst til enhver tid. Husk å slukke lyset på loft og vaskerom når du forlater disse.

Oppussing

Det er ikke tillatt med hamring og/eller boring etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt å hamre og/eller bore eller foreta støyende arbeider.

Regler om stillero i andelseiers leiligheter

- Mandag til torsdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 22:00 og frem til kl. 08:00.*
- Fredag og lørdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 23:00 og frem til kl. 08:00.*

*Ved ro i leiligheter menes det at det ikke er tillatt med sang, høy musikk, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter, oppussingsarbeid eller andre lyder som er til sjenanse for naboer.

På søndager og helligdager skal det være stille og det er ikke tillatt med oppussing, høy musikk, høylytt tale, eller lyder som er til sjenanse for naboer. Husdyr er bare tillatt etter avtale med styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Regler om stillero på loftene i borettslaget

Fra mandag til lørdag skal det være stillero på loftene fra kl. 20:00 og frem til kl. 08:00. Det er ikke tillatt å trene eller foreta oppussingsarbeider på loftene til borettslaget. På søndager og helligdager skal det være stille på loftene og det er ikke tillatt med lyder som er til sjenanse for naboer.

Fellesvaskerier

Det er to vaskerom i kjelleren som kan benyttes av andelseiere. Vaskemaskinene og tørketromlene kan brukes fritt til alle døgnets tider, men kun av andelseiere. Alle har plikt til å holde vaskeriet ryddig og rent. Rengjør lofilter på tørketromler, tørk av søl på toppen av vaskemaskinene. Ikke la vinduene i vaskeriet stå oppe når det er kuldegrader ute.

Nøkkelbrikke til hovedinngangsdører:

Dersom man ønsker ekstra nøkkelbrikker til hovedinngangsdøren, bestilles dette via styrets e-post: grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi fullt navn, nummer på din postkasse, ditt tlf. nr., din e-post og leilighetsnummer. Det er andelseier selv som betaler og henter nøkkelen hos

leverandøren. Dersom du har mistet en nøkkelbrikke må du melde ifra hvilken, slik at styret får deaktivert den som er mistet.

Utleie av bolig

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten skal dette søkes om å godkjennes av styret først. Søknad sendes på følgende lenke: <https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig> Husk at du ifølge borettslagsloven må ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov å leie ut, og du får som regel kun leie ut for tre år om gangen. Som eier av boligen er det også ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter borettslagets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor borettslaget.

Parkeringsplasser

Borettslaget tilbyr 18 uteparkeringsplasser og 7 garasjeplasser til leie. Ledige plasser annonseres i borettslagets Facebook-gruppe for beboere. Vi har også 2 gjesteparkeringsplasser ved trafoen. Gjester må vise gyldig parkeringskort i bilvinduet for å unngå bot. Parkeringstillatelse kan hentes fra styrelederen eller et annet styremedlem. Merk at gjesteparkeringstillatelsen ikke gjelder langtidsparkering for beboernes biler. Borettslaget samarbeider med Oslo Kranbilservice AS. Leietakere av parkeringsplasser kan kontakte dem på 900 63 063 for å håndtere feilparkerte biler på sin plass. Innringeren er ansvarlig for eventuelle kontrollavgifter for feilparkering.

Sykler

Det finnes en sykkelgarasje i borettslaget hvor andelseiere kan oppbevare sin sykkel. Det er ikke tillatt å parkere sykler i området ved inngangspartiene, bortsett fra i sykkelstativet.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres av Bygårdservice AS. Vaktmestertjenesten er en deltidstjeneste med fremmøte ca. 1-2 ganger pr uke. Alle henvendelser angående vaktmestertjenesten skal gå via styret.

Skilt til postkasser og callinganlegg

Navneskilt til postkasser kan bestilles hos Posten eller her. Størrelsen på skiltene er 94x58 mm og skiltene skal være hvite med svart tekst. Husk at postkassenummer skal oppgis på skiltet. Andelseier betaler selv for postkasseskiltet. Navneskilt til callinganlegg bestilles via styrets e-post: grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi nummer på skiltet. Det er ikke tillatt å klistre papirlapper eller annet på ringeknappen. Vær vennlig å henge røret på callinganlegget tilbake på plass i leiligheten din for å opprettholde god samtalekvalitet for alle.

Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. Unngå å tømme fett eller kaffegrut i vasken eller sluket. Ved lekkasjer, hvis stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surr et håndkle rundt lekkasjestedet og la en del av håndkleet henge ned i en bøtte eller lignende. Vær oppmerksom på at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde kraner og sluk. Andelseiere kan bli holdt ansvarlige for vannskader ved uaktsomhet, inkludert tilfeller der badegulvet ikke er tett eller ved fremleie.

Brann-/fluktveier

Det er et skap med brannslange i hver korridor. I tilfelle brann skal heiser ikke benyttes. Baktrappen kan benyttes ved en brannevakuering. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller skrot i baktrappen eller i fellesoppgangene. Dørene til baktrappen skal alltid holdes lukket.

Røyking i fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i verken fellesoppgangene eller inne i fellesarealene til borettslaget. Det skal heller ikke luftes røyklukt ut i fellesarealene.

Søppelavfall og renhold

Søppel og avfall skal legges i kasser i søppelrommet i kjelleren. Papiravfall legges i beholderne ved hovedinngangen. Avfall eller andre gjenstander det ikke er plass til i kassene må hver enkelt leieboer sørge for å bli kvitt.

Lufting av leiligheter

Unngå å la vinduene stå åpne hele dagen under fyringssesongen, da dette fører til økte oppvarmingsutgifter for borettslaget.

Brann, brannvarsler og fluktveier

Det henger nøkler ved branntavlene i 4. og 8. etasje, samt ved hovedbranntavlen i 1. etasje. Ved forvarsel inne i leiligheten har man 3 minutter til å gå til nærmeste branntavle fra den etasjen man bor i for å nullstille alarmen. Skulle man uheldigvis aktivere brannalarmen for hele bygget, må man ned til 1. etasje for å nullstille sentralen.

Hvis brannalarmen utløses, skal man ALLTID sjekke om det faktisk brenner der det er varslet på branntavlene. Alarmen skal KUN tilbakestilles hvis det er en falsk alarm. Hvis det viser seg å være en reell brann, skal man ringe 110 umiddelbart, samt hjelpe til med å varsle styret og naboer slik at alle kan evakuere bygget.

Konflikthåndtering

Dersom du opplever problemer med naboen din, som for eksempel støy, røyklukt eller annen sjenerende adferd, bør du først forsøke å løse konflikten direkte med naboen. Dette kan gjøres enten ved å snakke personlig med vedkommende eller ved å skrive til dem. Dersom en vennlig tilnærming ikke fører til en løsning, kan du kontakte styret ved å sende en skriftlig klage til: grefsenveien51@outlook.com

Hvis du opplever bekymringsverdig støy, skal politiet kontaktes umiddelbart på 112. Etter at politiet er kontaktet, bør du varsle styret om hendelsen gjennom en skriftlig e-post.

Diverse

Eventuelle klager, forslag eller lignende skal sendes skriftlig til styret. Dette kan gjøres via e-post til grefsenveien51@outlook.com, eller ved å signere dokumentet og legge det i styrets postkasse.

Mvh

Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 14.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



INNKALLING 2025

Borettslaget Grefsenveien 51

Torsdag 27.03.2025 kl. 09:00

Digitalt - [Usbl.no/Bonabo](https://usbl.no/Bonabo)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

Formålet med det ekstraordinære møtet er å behandle sak 5.3 fra nylig avsluttet ordinær generalforsamling, hvor saken ikke var mulig å stemme over grunnet en teknisk feil i Usbls systemer.

Stemmeperiode: 27.03.2025 10:00 - 28.03.2025 12:00

Sted: Digitalt - Usbl.no/Bonabo

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 Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel eller andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Andelseiere som hensetter gjenstander, vil bli belastet for kostnadene knyttet til bortkjøring. Gebyret vil legges til den enkelte andelseiers felleskostnader og vil tilsvare utgiftene for vaktmesterens arbeid samt transport til Oslo miljøstasjon.

Forslag til vedtak: Styret tillegges myndighet til å viderefakturere kostnader den enkelte andelseier pådrar borettslaget ved hensetning av møbler, søppel eller andre gjenstander på eller i borettslagets eiendom.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Grefsenveien 51

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt -

Usbl.no/Bonabo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51 fredag 14.03.2025 kl. 10:00 -
Digital generalforsamling - Usbl.no/Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Arijana Håpnes foreslås.

Vedtak:

Valgt ble: Arijana Håpnes

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: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 150 000, og at styret fordeler beløpet. Styrehonoraret gjelder for styreperioden 2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tilkobling av branntavlen til 110-sentralen

Generalforsamlingen vedtar å koble borettslagets branntavle til 110-sentralen og at styret vil kunne viderefakturere ansvarlig andelseier kostnader knyttet til utrykning.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 21 stemmer for.

Antall stemmer for: 21
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 1

5.2 Endring av husordensregler -Regler for oppussing i borettslaget

Bestemmelsene i husordensreglene endres til:

Regler for oppussingsarbeider

1. Tidsbegrensning for oppussing

Støyende oppussingsarbeider, inkludert hamring og boring, er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er oppussingsarbeider, herunder hamring, boring og andre støyende aktiviteter, ikke tillatt.

2. Informasjonsplikt

Andelseiere plikter å informere styret og beboergruppen på Facebook minst én dag i forkant av planlagte oppussingsarbeider. Dette skal gi naboer mulighet til å tilrettelegge for eventuelle behov, som hjemmekontor, spedbarn som sover, eller husdyr som kan bli påvirket av støy.

3. Fjerning av vegger

Det er ikke tillatt å fjerne vegger i en andel uten å informere styret, da dette kan påvirke borettslagets bærende konstruksjoner.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 0

5.3 Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel eller andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Andelseiere som hensetter gjenstander, vil bli belastet for kostnadene knyttet til bortkjøring. Gebyret vil legges til den enkelte andelseiers felleskostnader og vil tilsvare utgiftene for vaktmesterens arbeid samt transport til Oslo miljøstasjon.

Vedtak:

Saken utgår grunnet en teknisk feil i Usbls systemer og vil være gjenstand for ekstraordinær generalforsamling om kort tid.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

Styrets innstilling: Ingar Lossius velges for en ny periode på to år.

Vedtak:

Valgt ble: Ingar Andre Lossius for 2år.

6.2 Valg av varamedlem

Styrets innstilling: Hege Rolt velges for en ny periode på to år.

Vedtak:

Valgt ble: Hege Rolt for 2 år.

Nytt styre består av:

Styreleder: Arijana Håpnes (2024-2026)
Styremedlem: Thomas Døvik (2024-2026)
Styremedlem: Ingar Lossis (2025-2027)
Varamedlem: Hege Rolt (2025-2027)
Varamedlem: Oda Kvalvik (2024-2026)

Protokoll for Borettslaget Grefsenveien 51

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Arijana Håpnes (sign.)	21.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51 torsdag 27.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt - Usbl.no/Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:
Styreleder Arijana Håpnes

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Arijana Håpnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 17

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Forslag til vedtak:

Styret tillegges myndighet til å viderefakturere kostnader den enkelte andelseier pådrar borettslaget ved hensetning av møbler, søppel eller andre gjenstander på eller i borettslagets eiendom.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Grefsenveien 51

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Arijana Håpnes (sign.)	04.04.2025



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 7. okt. 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 76, bnr. 97, Grefsenveien 51.

Arbeidets art

Høyhus.

Bygningens art

Journalnr.

59/3422.

Avsluttende synsforretning

25.5.1963.

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgate 2.

Byggemelder

Byggherre.

Ansvarshavende

Ing. A. Vangberg, c/o A/S Ungdomsbygg, Riddervoldsgate 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

KNUT KLØVE AS
Postboks 46
1305 HASLUM

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200108821-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stein B. Engeseth

Dato:

01 FEB. 2002

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 51	Eiendom:	76/97/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grefsenveien 51 c/o USBL	Adresse:	P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	KNUT KLØVE AS	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for inngangsetting.

Søknaden omfatter etterisolering av alle fire fasader på en 12 etasjes høyblokk. BRA er oppgitt til 3415 m².

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 første ledd punkt b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, situasjonskart der bygningen er markert, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger inngangsettingstillatelse.

Inngangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:

Søknaden omfatter utvendig etterisolering av alle fire fasader på høyblokk oppført i 1960 i 11 etasjer og 2 kjelleretasjer. Bygningen er konstruert av betongelementer på sokkel av plaststøpt betong.

Betongelementene er i dag malt i beige farge. Fasadene vil bli påmontert 10 cm tykke isolasjonsplater som pusses med gjennomfarget puss. Vindussmygene vil øke med 11 - 12 cm. Bygningens uttrykksform vil forøvrig i størst mulig grad bli tilstrebet opprettholdt. BRA er oppgitt til 3415 m².

Bygningen har en eksponert beliggenhet som den øverste av tre høyblokker opp mot Storo-kryssets sydside. De to andre høyblokkene ligger mer tilbaketrukket inn mot boligområdet og har ellers intet fellesskap med den aktuelle høyblokken. De er av nyere dato og har andre eiere .

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av soneplanen S-2255 av 28.07.77, med endrede reguleringsbestemmelser av 01.10.87, S-2937, og er regulert til byggeområde for boliger. Tillatt utnyttelsesgrad er 0,4 – 1,5.

Estetiske krav:

Det må anvendes bestandige byggematerialer som er godkjent for sitt bruksområde. Valg av farger må harmonere med omgivende bygningsmiljø og være tilpasset bygningen i seg selv.

Ansvar og kontroll:

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplan for prosjektering er godkjent. Ansvarsretter er godkjent som omsøkt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten mener vindussmygene kan forekomme noe dype etter utført utvendig isolering og pusslag. Tiltakshaver må være innstilt på at ved eventuell senere vindusutskiftning, må vinduene samtidig flyttes utover tilsvarende opprinnelig plassering i forhold til ytre vegglinje.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan
6. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
7. Det må innsendes forslag til fargevalg.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Stein B. Engeseth
Stein B. Engeseth
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner

Godkjente søknader om ansvarsrett

Godkjente tegninger og sit kart.

Forskrift om produksjonsavfall

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

KNUT KLØVE AS
Postboks 46
1305 HASLUM

24 MAI 2002

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200108821-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 51	Eiendom:	76/97/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grefsenveien 51 c/o USBL	Adresse:	P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	KNUT KLØVE AS	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.03.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 01.02.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **HELE TILTAKET**.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:

Byggesaken gjelde etterisolering av fasader.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

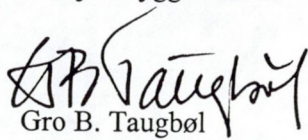
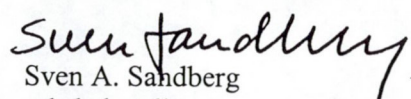
Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad


Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kopi

Platå Bygg AS
Trondheimsveien 529
0964 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200108821-26
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Dato:

26 FEB. 2008

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENVEIEN 51 Eiendom: 76/97/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Grefsenveien 51 c/o USBL Adresse: P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker: KNUT KLØVE AS Adresse: Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:

Knut Kløve AS, Postboks 46, 1305 HASLUM
Borettslaget Grefsenveien 51 c/o USBL, P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 23.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201303350-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kristian Refshal Vea

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 51	Eiendom:	76/97/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Grefsenveien 51 ved Geir Kristoffersen	Adresse:	Grefsenveien 51, 0485 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 51

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2014 av:

*Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Borettslaget Grefsenveien 51 ved Geir Kristoffersen, Grefsenveien 51, 0485 OSLO,
geir.kristoffersen2@gmail.no

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:
Annulv Krogh Aarebrot

Vår ref. (saksnr.):
202012430 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 12.10.2021

Adresse: GREFSENVEIEN 51

Eiendom: 76/97

Tiltakshaver: BORETTSLAGET GREFSENVEIEN
51

Søker: NORSK BRANNVERN AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 51 - Brannalarm

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brannalarm- og nødlysanlegg, mottatt 05.10.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Karine Bue Iversen - for enhetsleder Sophie Sterud

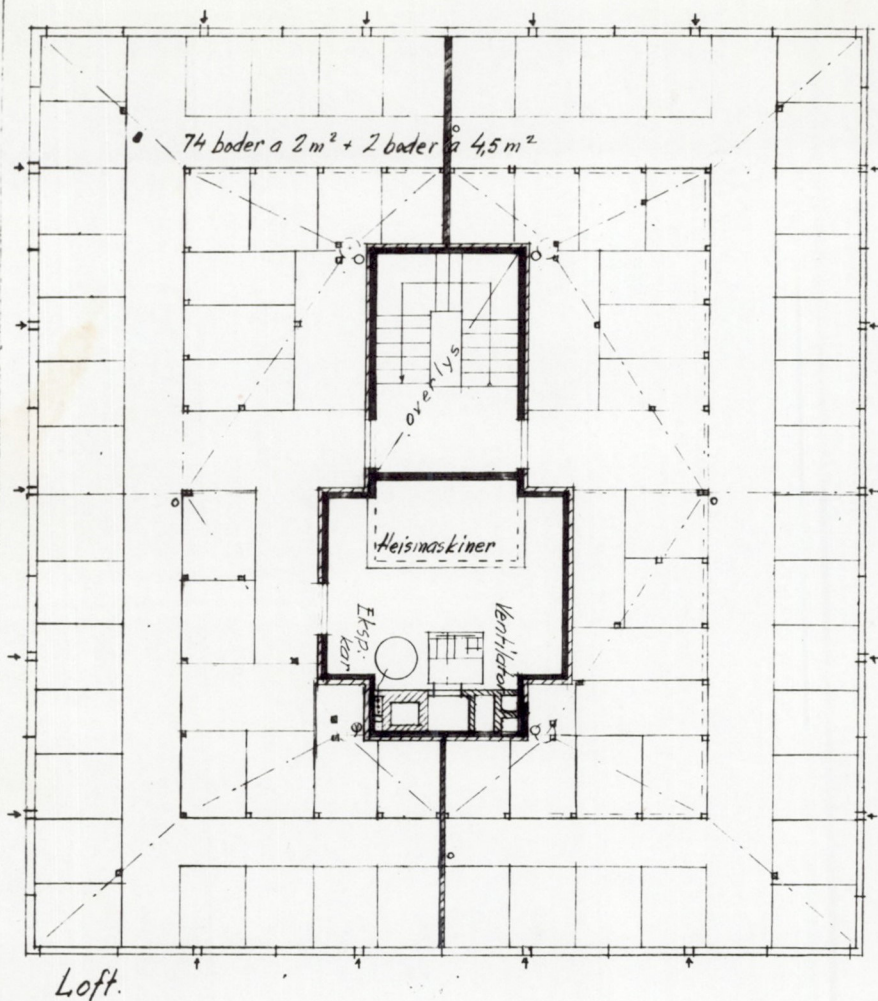
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



Kopi til:

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51, Postboks 2740, 7439 TRONDHEIM

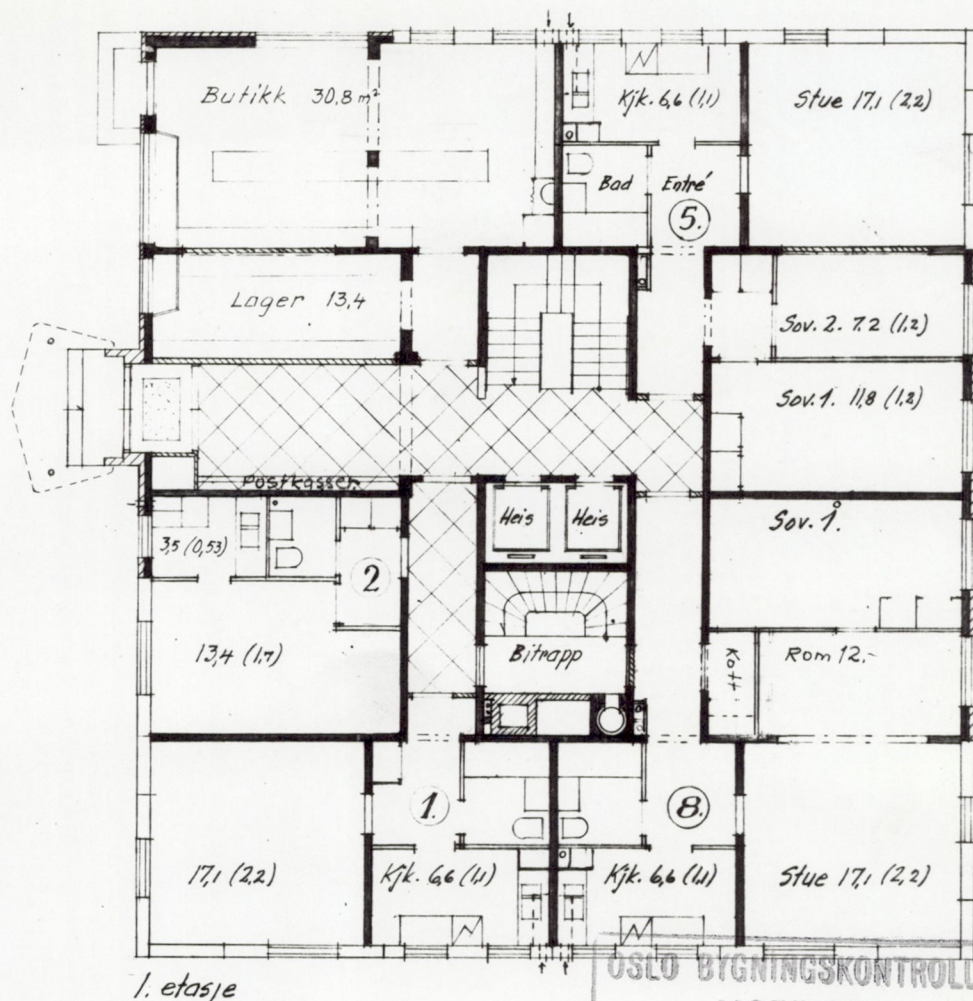


Huset inneholder iallt:

37 stk. hybelleiligheter a 23,0 m ² leieareal	— 851,0 m ²
37 " 1roms leil. a 32,7 m ² "	— 1210,0 "
1 " 3roms leil. "	— 60,5 "
1 " " " "	— 62,7 "
1 " butikk + bakrom	— 46,3 "
Disponibelt lokale i kjeller	— 47,0 "
Garasje for 6 biler.	

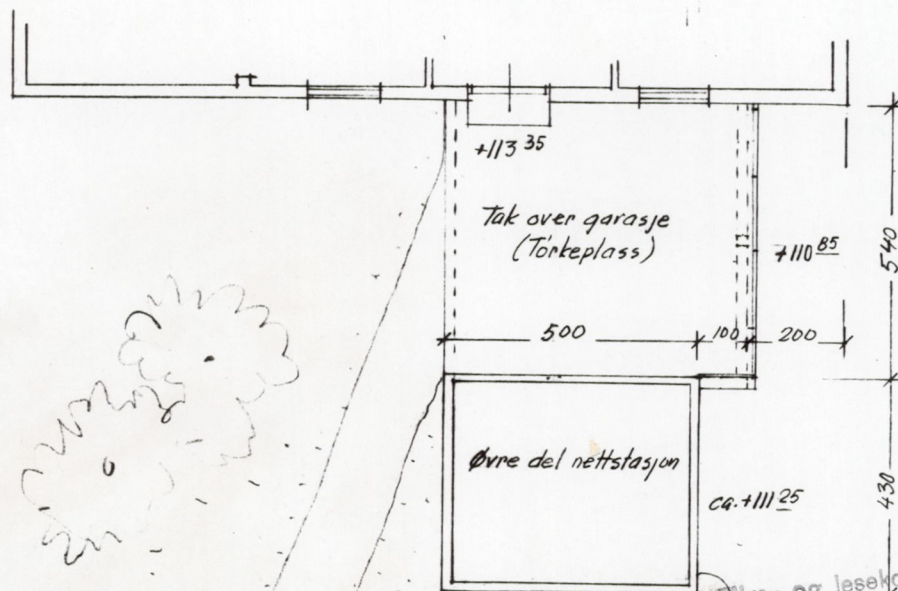
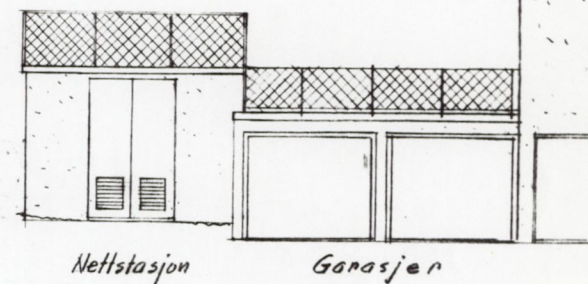
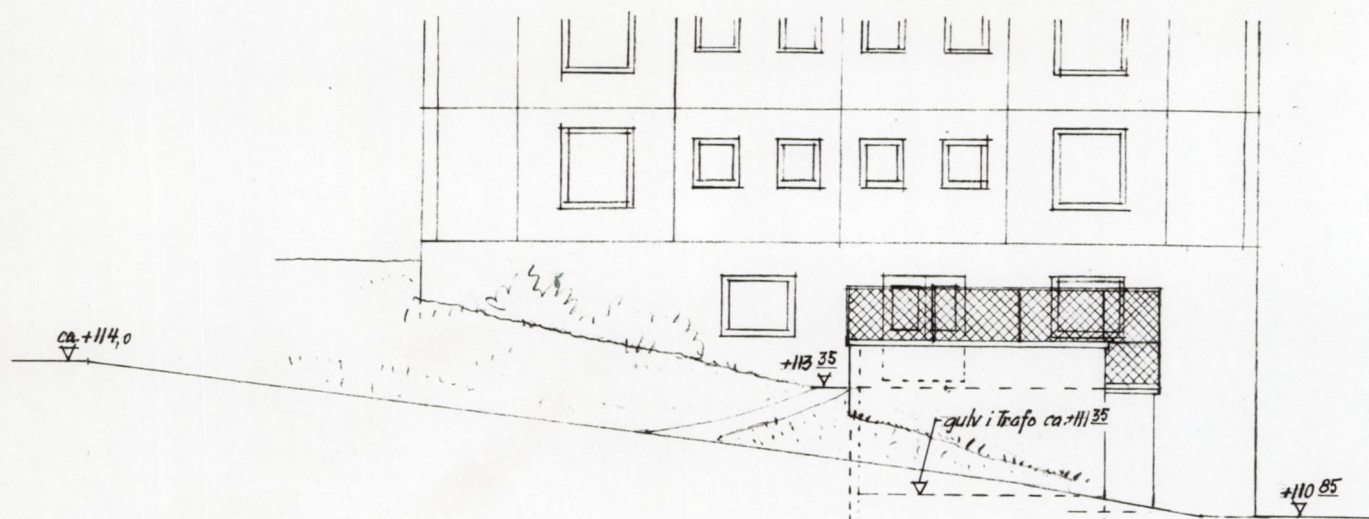
Film- og lese kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.

8.63



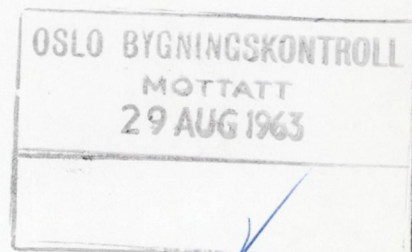
USBL BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 AUG 1963

USBL PLANLEGGINGSKONTORET	
ARKITEKTKONTORET	
ANLEGG Grefsenveien 51. qnr. 76 bnr. 97	
RETTET:	Hybelhus.
28/8-59	Plan av 1. etasje og loft.
7-5-60	
TEGN. AV. DATO:	MÅL:
Th. To. 11/6-59	1:100
T.NR: 87-102	



Film- og lese kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

20.8.63



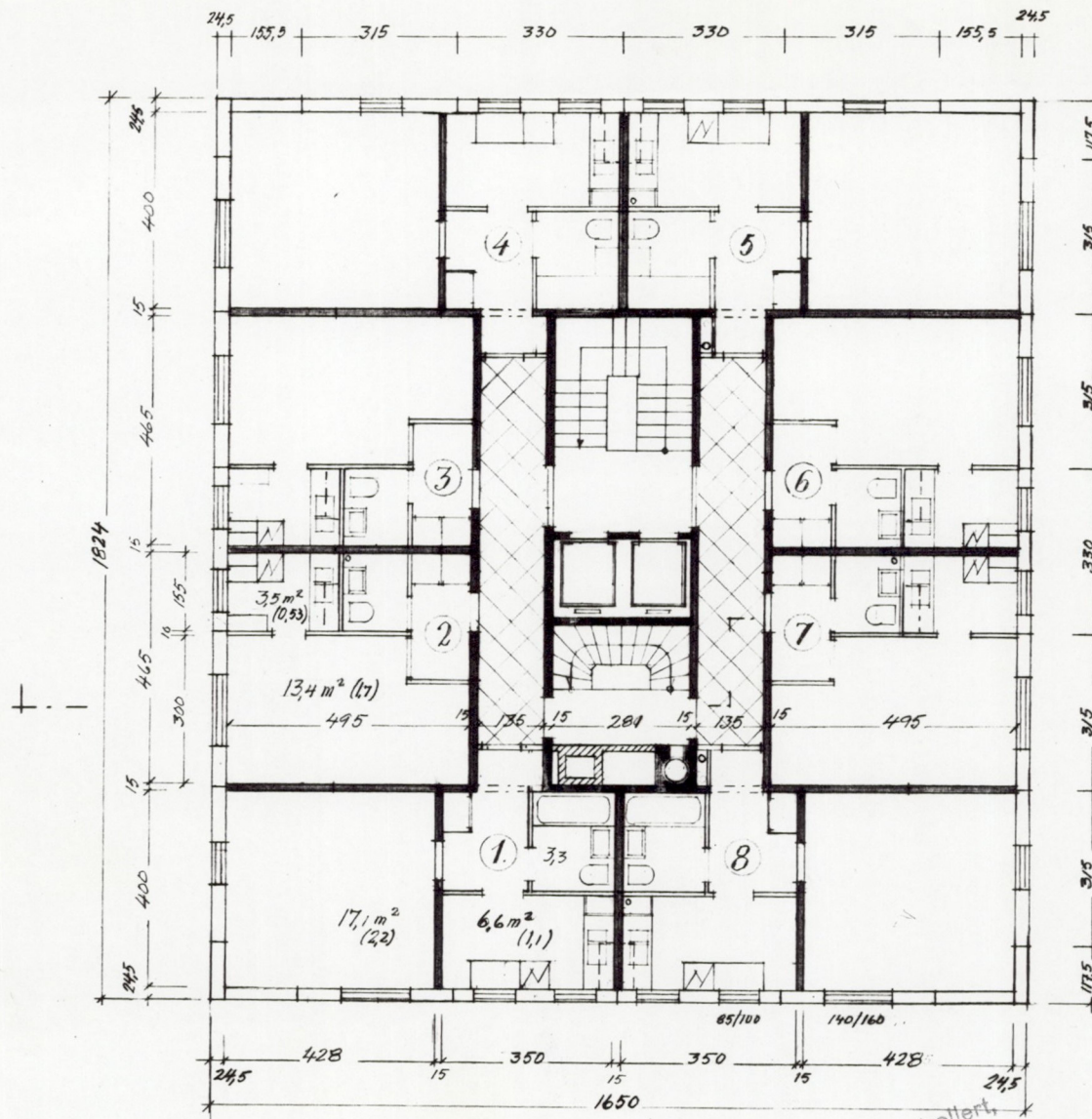
USBL PLANLEGGINGSKONTORET ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG <i>Grefsenveien 51. gr. 76 br. 97</i>			
RETTET: 7-5-60	Forslag til plassering av nettstasjon for Oslo lysverker.		
TEGN AV: Th. To.	DATO: 21.1.60	MÅL: 1:100	T.NR.: 87-125

Underkjeller.

Kjeller.

30.63

USBL PLANLEGGINGSKONTORET ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: <i>Grefsenveien 51. gr. 74 bar. 97</i>			
RET ET: <i>25/8-59</i> <i>7-5-60</i>	<i>Hylbelhus-</i> <i>Kjeller og Underkjeller</i>		
EGN AV: <i>TH T.</i>	DATO: <i>16.59</i>	MÅL: <i>1:100</i>	T.NR: <i>87-103</i>



Bruttoareal pr. etasje : 301 m²

Leiearealer pr. etasje:

4 stk. 1 roms leil. a. 32,7 m² = 130,8 m²

4 stk. hybel leil. a. 23,0 m² = 92,0 "

222,8 m²

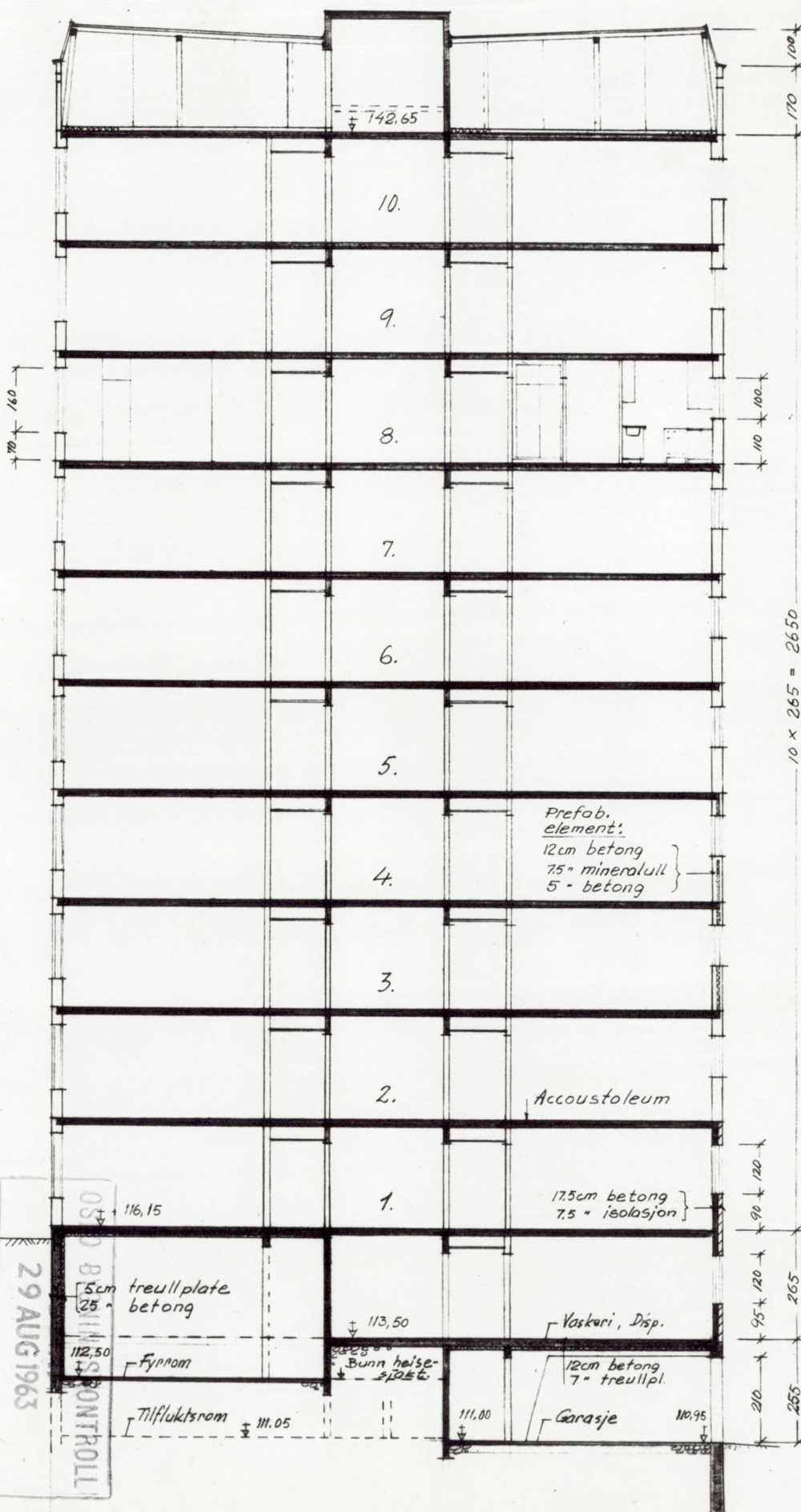
Effektivitetstall $\frac{222,8}{301} \sim 0,74$

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 AUG 1963

Film- og lese kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

30.6.63

USBL PLANLEGGINGSKONTORET			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG Grefsenveien 51 · qnr. 76 bnr. 97			
RETET 25.8.59 7-5-60	Hybelhus. Plan av 2-10. etasje.		
TEGN. AV: Th. To.	DATO: 11.6.59	MÅL: 1:100	T.NR.: 87-101.



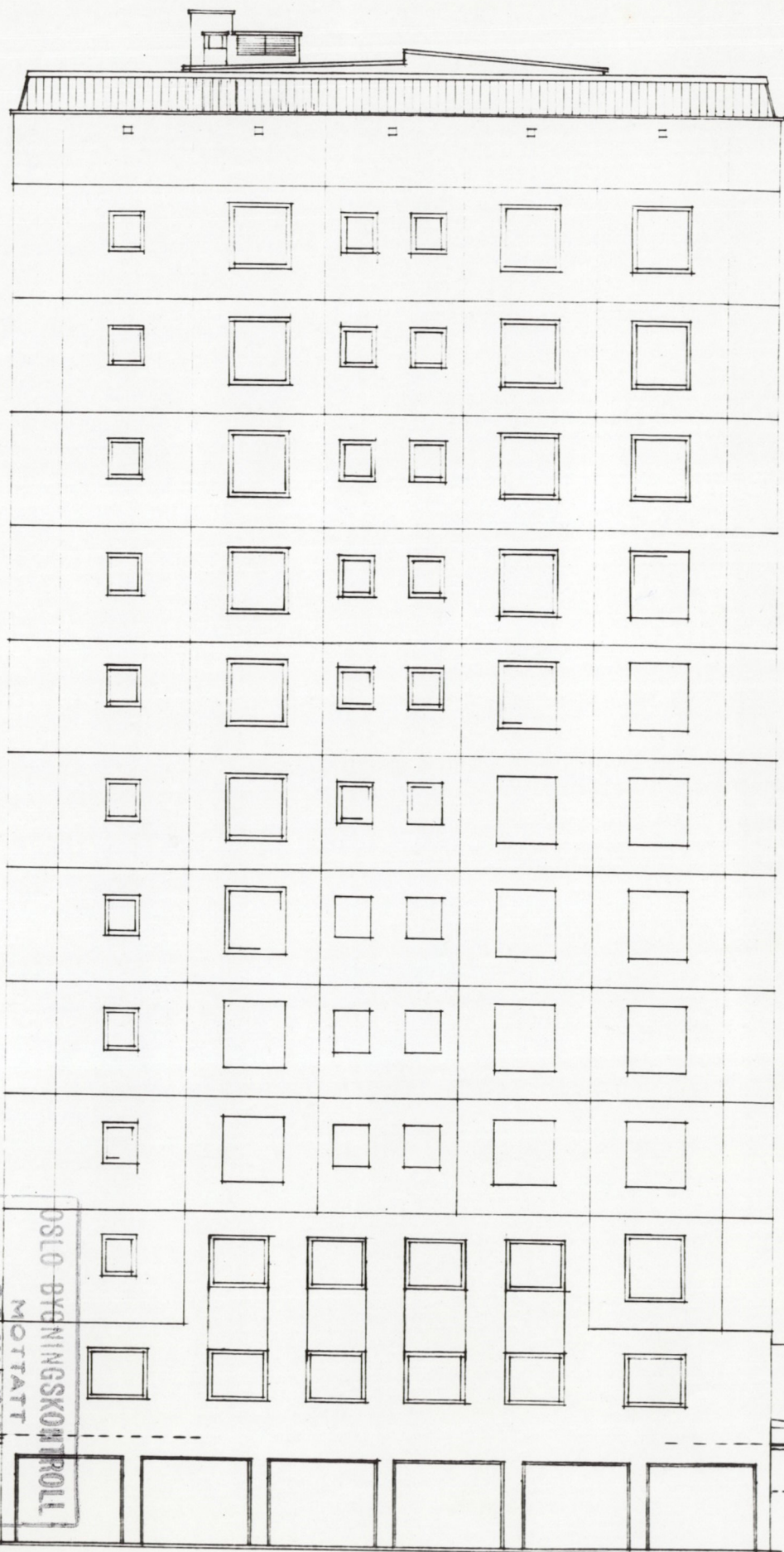
Film- og leseskopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte arbeidet.

29.8.63

USBL PLANLEGGINGSKONTORET			
ARKITEKONTORET			
ANLEGG: Grefsenveien 51. 7497			
RETTE: 29.8.-59 7-5-60			
Hybelhus.			
Snitt.			
TEGN AV: DATO: 7/76	MÅL: 1/100	T.NR. 87-104	

29 AUG 1963

03.08.1963
BILLAGG
KONTROLL



Film- og lesakopi er kontrollert,
og er i overensstemme med
det utførte og approberte arbeid.

178 63

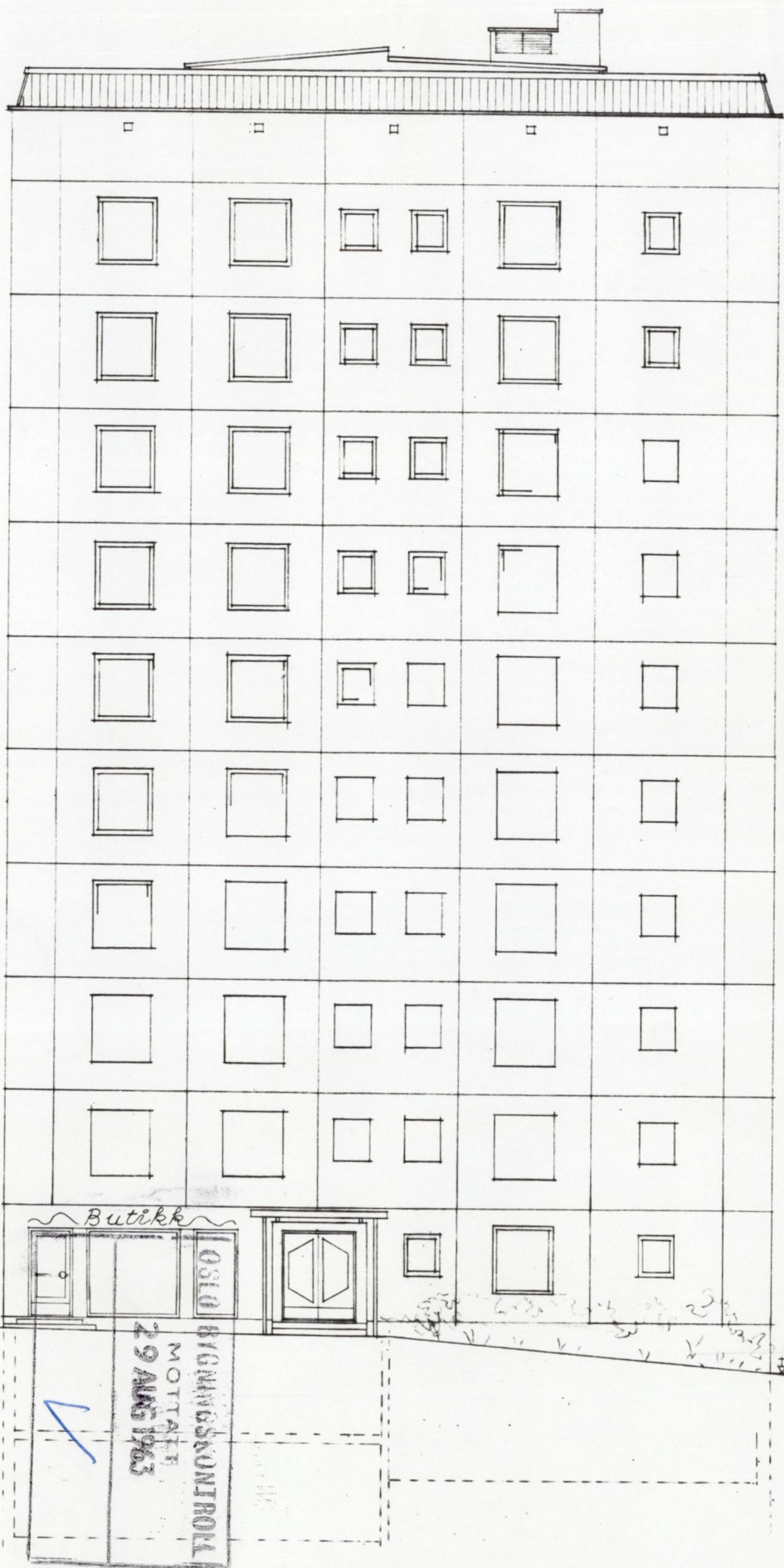
USBL	
PLANLEGGINGSKONTORET	
ARKITEKONTORET	
ANLEGG: Grefsenveien 51.	7/97
RENET: 238-59	
7-5-60	
Hybelhus.	
Fasade Syd-øst.	
TEGN AV: DAID.	MÅL:
7/1: 7/1: 1/16: 35	1:100
T.NR.: 87-107.	

29 AUG 1965

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

1/13.40

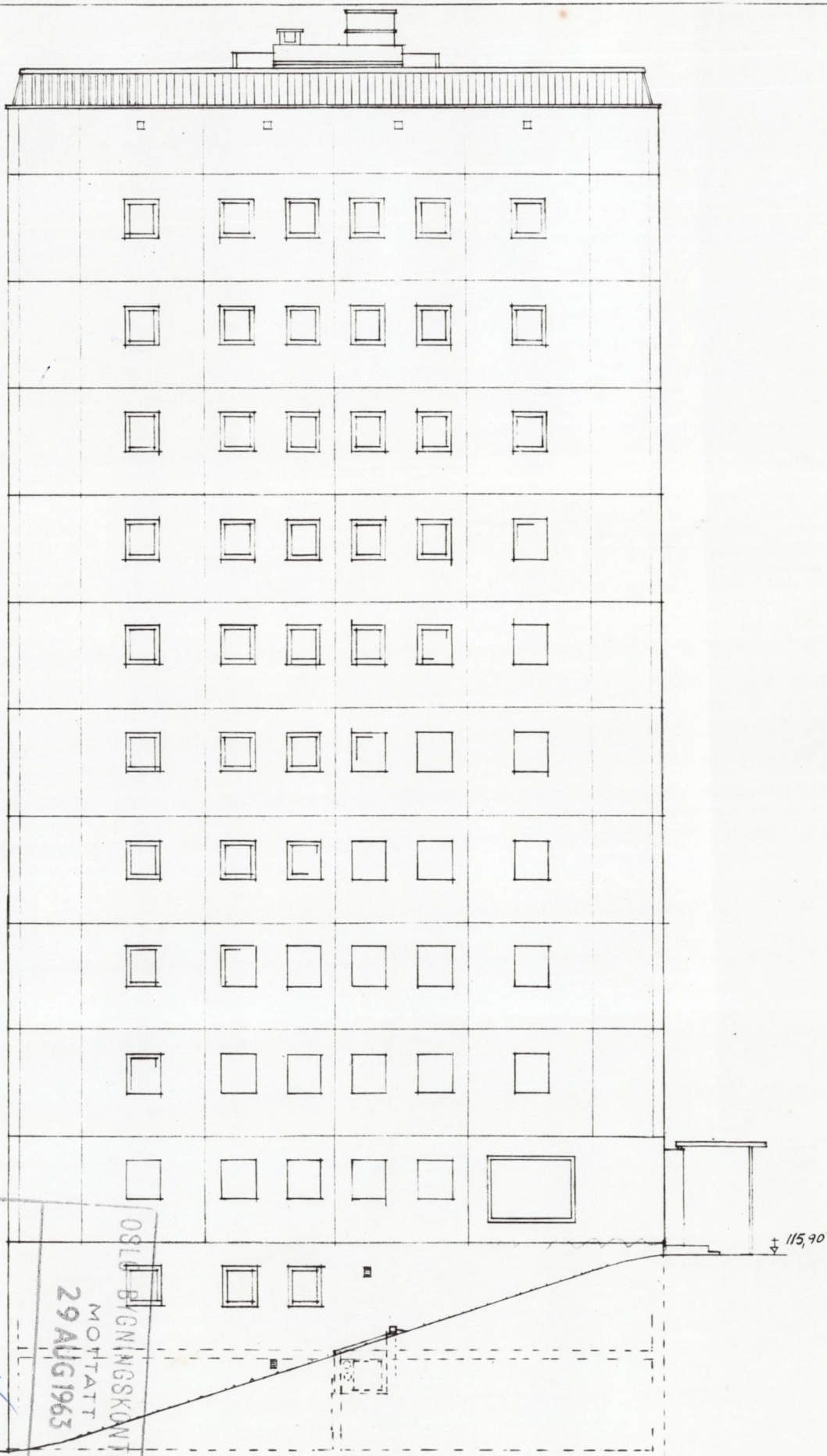
1/10.85



Film- og lese kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det uforfattede arbeide.

8-63

USBL PLANLEGGINGSKONTORET ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: Grefsenveien 51. apr. 76. lnr. 97			
REITER: 258-59 7-8-60			
Hybelhus.			
Fasade Nord-vest.			
TEGNAV:	DAIO:	MÅL:	T.NR.:
7/6	1/6-55	1:100	87-105



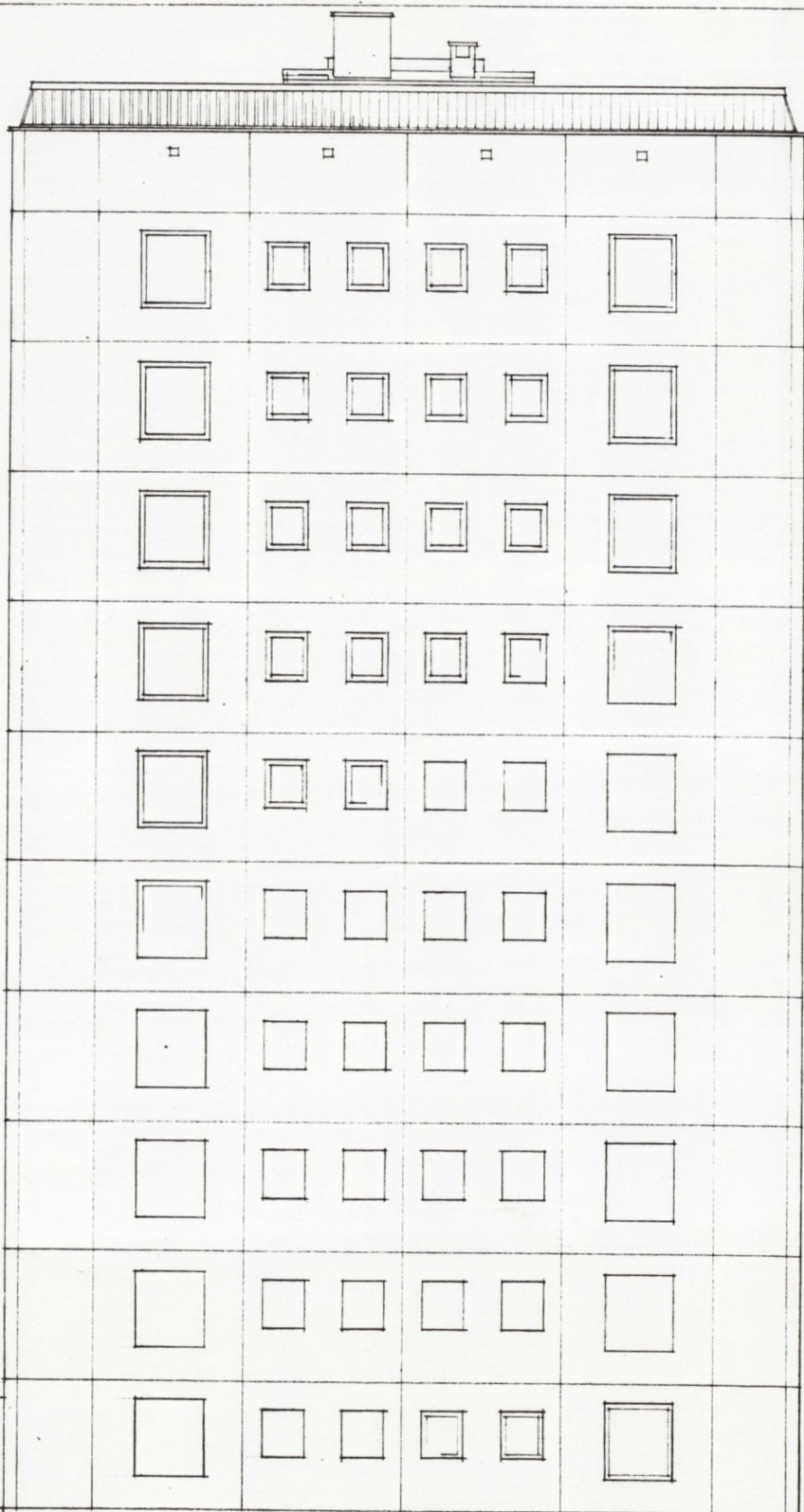
Film- og isekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og opplyst av byggherren.

29-8-63

USBL PLANLEGGINGSKONTORET			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG Grefsenveien 51.		7492	
KJETTEL		258-99	
7-5-60			
EIGNAV/DATO: 71.7.71		MAL: 1:100	
T.NR: 87-108.			
Hybelhus. fasade Nord-øst.			

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 AUG 1963

145,45 +



Film- og lese kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

8.63

115,85

29 AUG 1963

OSLO BYGNINGSKONTROLL

MOTTATT

113,40

110,85

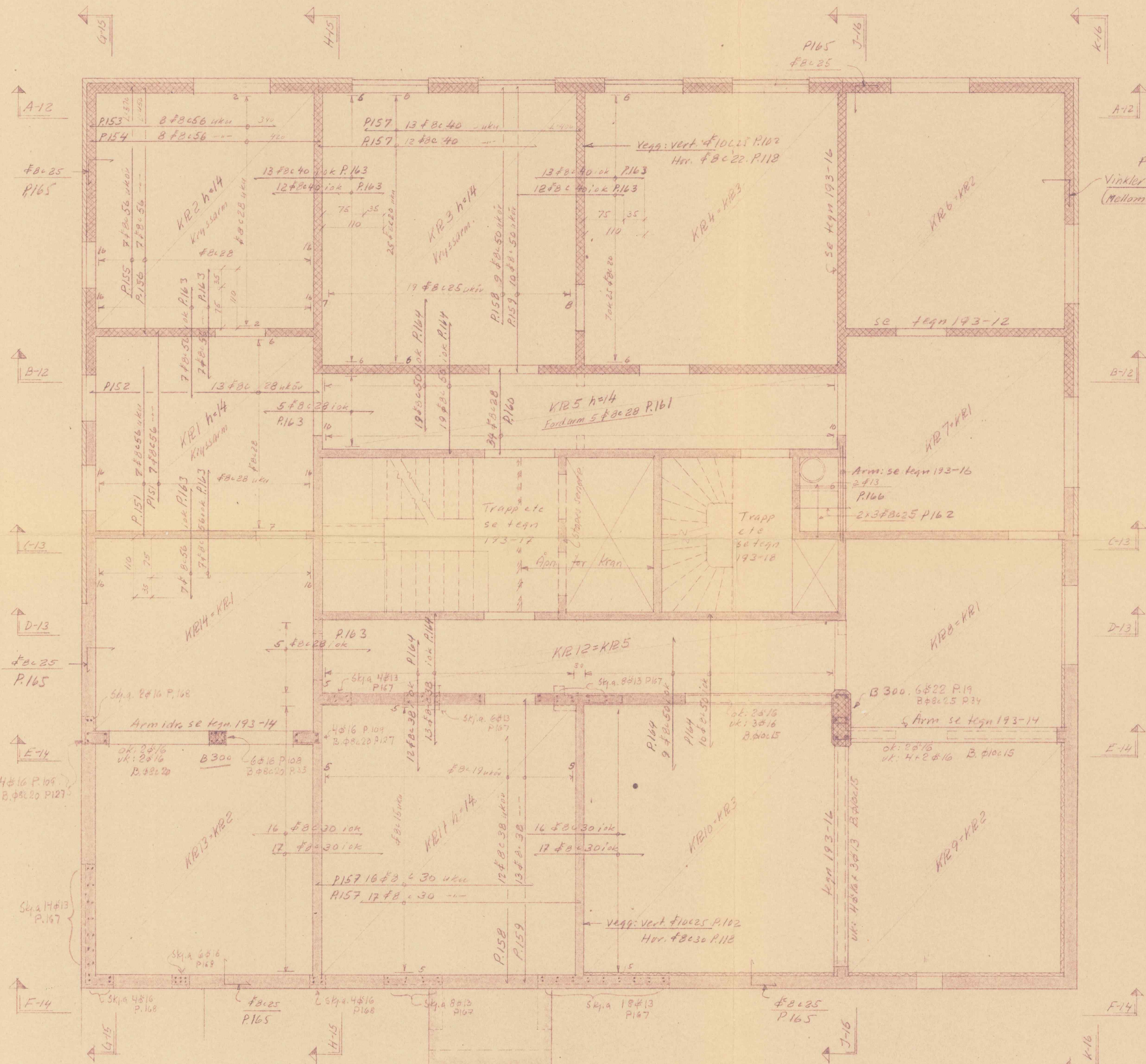
USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Grefsenveien 51. 7447

RETTET: 28.6.59
7-5-60

Hybelhus.
Fasade Syd-vest.

TEGNINGSDATO: 11/6-57 T.NR.: 87-106



Merknad.

- = betong B200
- = --r-- B300

Armering i vegger, søyler og dragere:
 se tegn. 193-12-13-14-15 og 16
 Alle plater støpes i B200

Vegger: Bøyeliste 11-15
 Plater: --r-- 16-17

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 STATISK KONTROLLERT 14.6 - 1960
G. Ulmer
 Ansvarshavende må påse at konstruksjons-
 tegninger er i samsvar med approbert bygge-
 melding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 14 JUN 1960

B	Hovort	R7	16.60
A	Rottet	29/12-19	Antall
USBL Hybelhus Grefsenvn. 51		1:50	Tegn. nr.
Dekke over kjeller Armeringstegning		193	07B
M.B.F. SIVILINGENIØR RAGNVALD ISAACHSEN M.B.F. dagligve. ingeniør i byggeteknikk Drammensveien 42 B14 Telefon 86 50 20			

Arkiv

Reguleringskart 02.03.2026

