

STORO

Grefsenveien 51



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ønsker  
velkommen til Grefsenveien 51! Foto:  
Henrik Fjørtoft Sporsheim.





# Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 340 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

23/25 kvm

ENERGIMERKING

C - Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

9 345,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1602.8 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

3 493 955,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 715,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 144 610,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

60 870,-

BYGGEÅR

1961

# Din megler



**Adrian Stokstad**

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

+47 469 10 410







# Lys, pen og arealeffektiv 1-roms | V.v, fyring & Internett inkl | Nærhet til BI og marka | Heis | Parkeringsleie\*

Velkommen til Grefsenveien 51! En arealeffektiv og smart leilighet med en svært sentral beliggenhet på populære Storo.

Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren. Storo Storsenter, butikker og restauranter er bare minutter unna. Med T-bane, trikk og buss fra Storo knutepunkt kommer du deg raskt rundt i hele byen. Samtidig er det kort vei til fine turområder langs Akerselva. Perfekt for deg som vil bo sentralt med nærhet til alt byen har å by på.

**Høydepunkter:**

- Areal effektiv planløsning m/separat kjøkken
- Plassbygget sengeløsning m/praktisk oppbevaring
- Flislagt bad fra 2013 m/opplegg for vaskemaskin
- Vinduer fra 2021
- Fyring, varmtvann og internett inkl.
- Felles terrasse
- Heis
- 2 fellesvaskerier (kostnadsfritt)
- Ingen dok. avgift
- Rett v/ T-bane/trikk



Stuen er lys og innbydende med en takhøyde på ca. 2,48 meter.





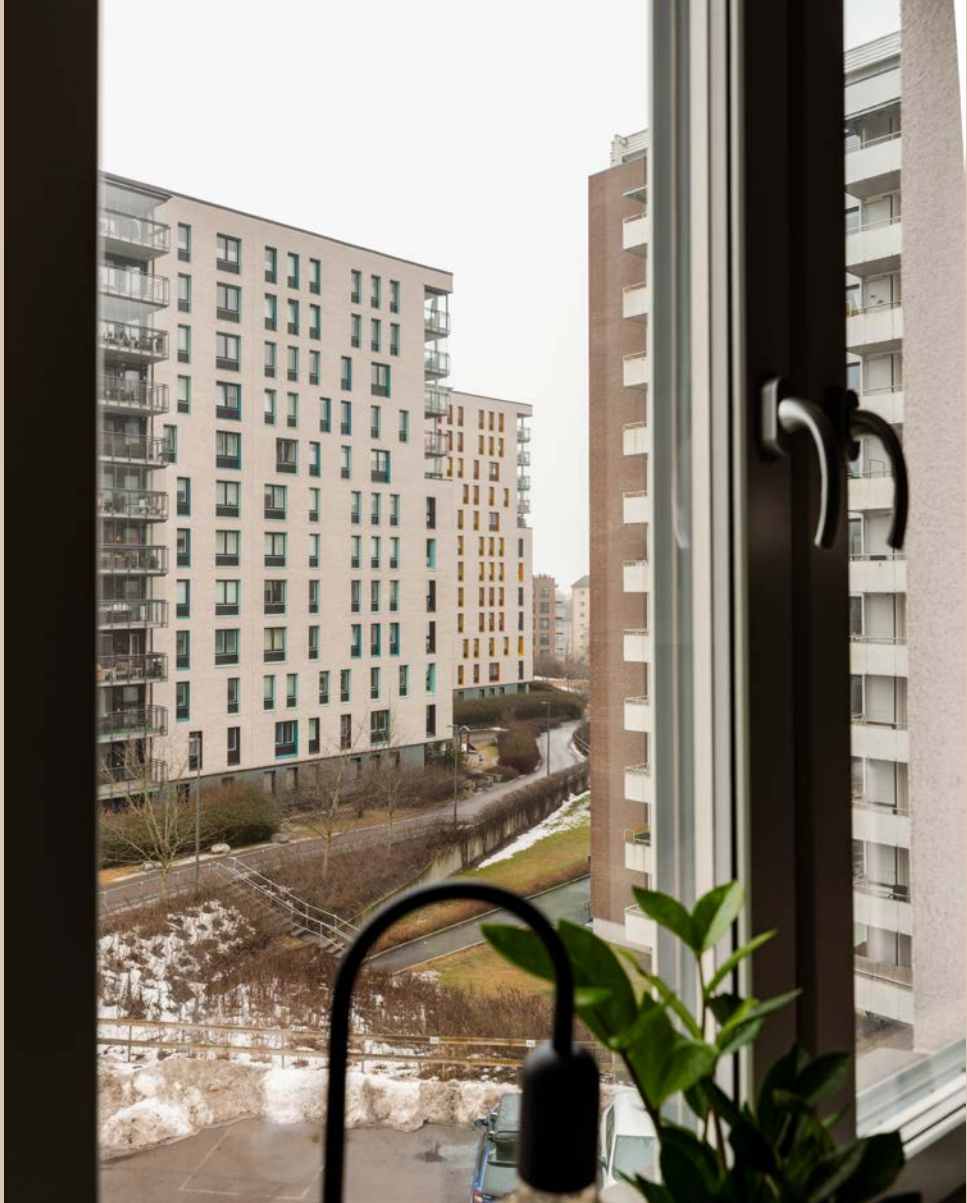


Rommet har en god atmosfære, store vinduer gir et godt naturlig lys.













Her er det bl.a. plass til en sofagruppe og øvrig møblement.







Den smarte sengeløsningen frigjør gulvplass og inkluderer praktisk oppbevaring i skapene under.







Løsningen kombinerer sove- og oppholdsrom på en arealeffektiv måte.













Leiligheten har et funksjonelt, separat kjøkken med innredning fra 2014.







Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og en slitesterk benkeplate i laminat.



Her er det smarte overskap som utnytter takhøyden.





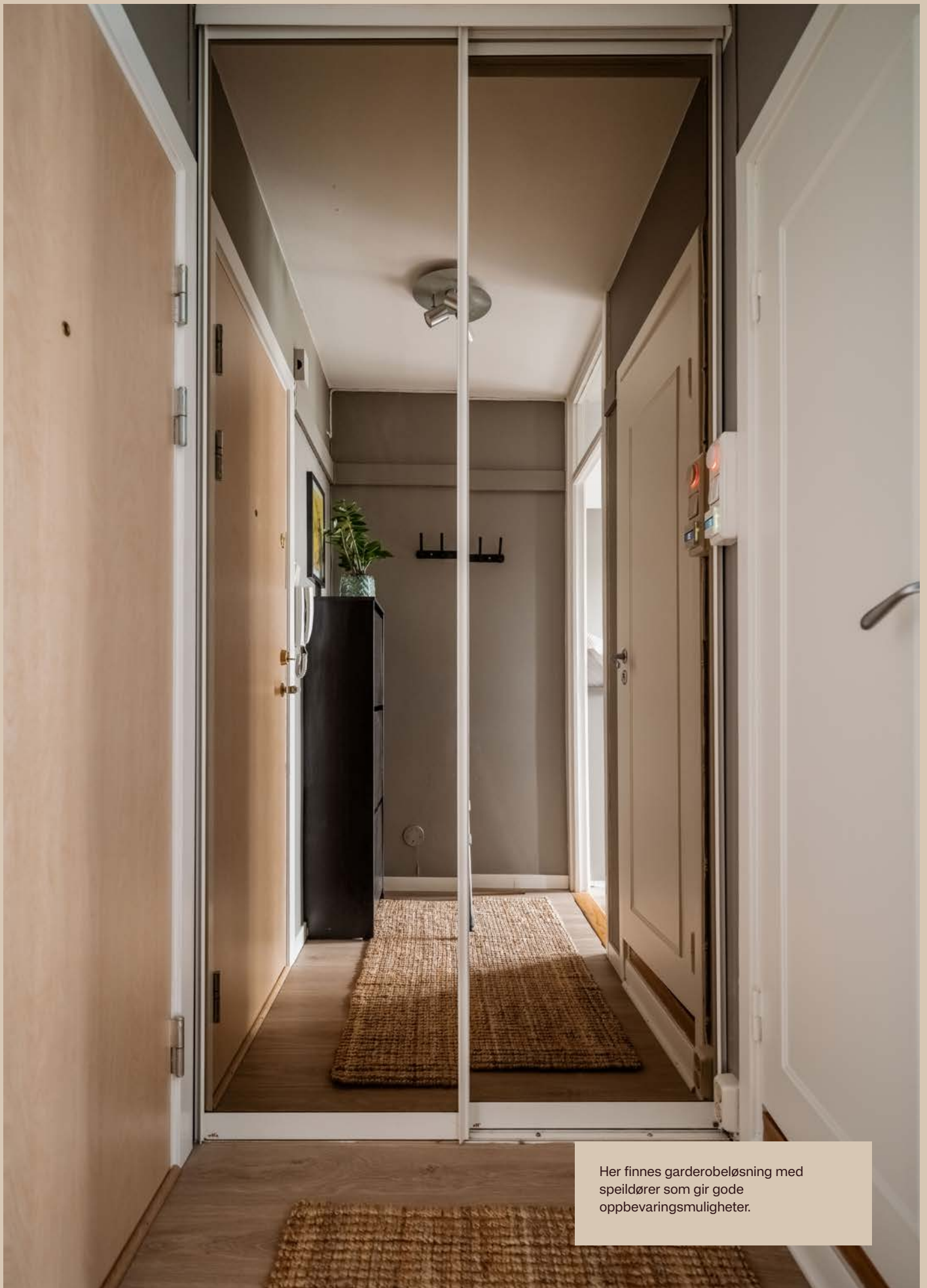


Badet ble pusset opp i regi av  
borettslaget i 2013. Her er det flislagte  
overflater og varmekabler i gulvet.



Entréen er praktisk og funksjonell med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.





Her finnes garderobeløsning med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter.



Borettslaget har to fellesvaskerier i kjelleren som kan benyttes kostnadsfritt av andelseierne.







Felles terrasse med gode solforhold.





Privat eien  
Kun forbeholdt Grefso





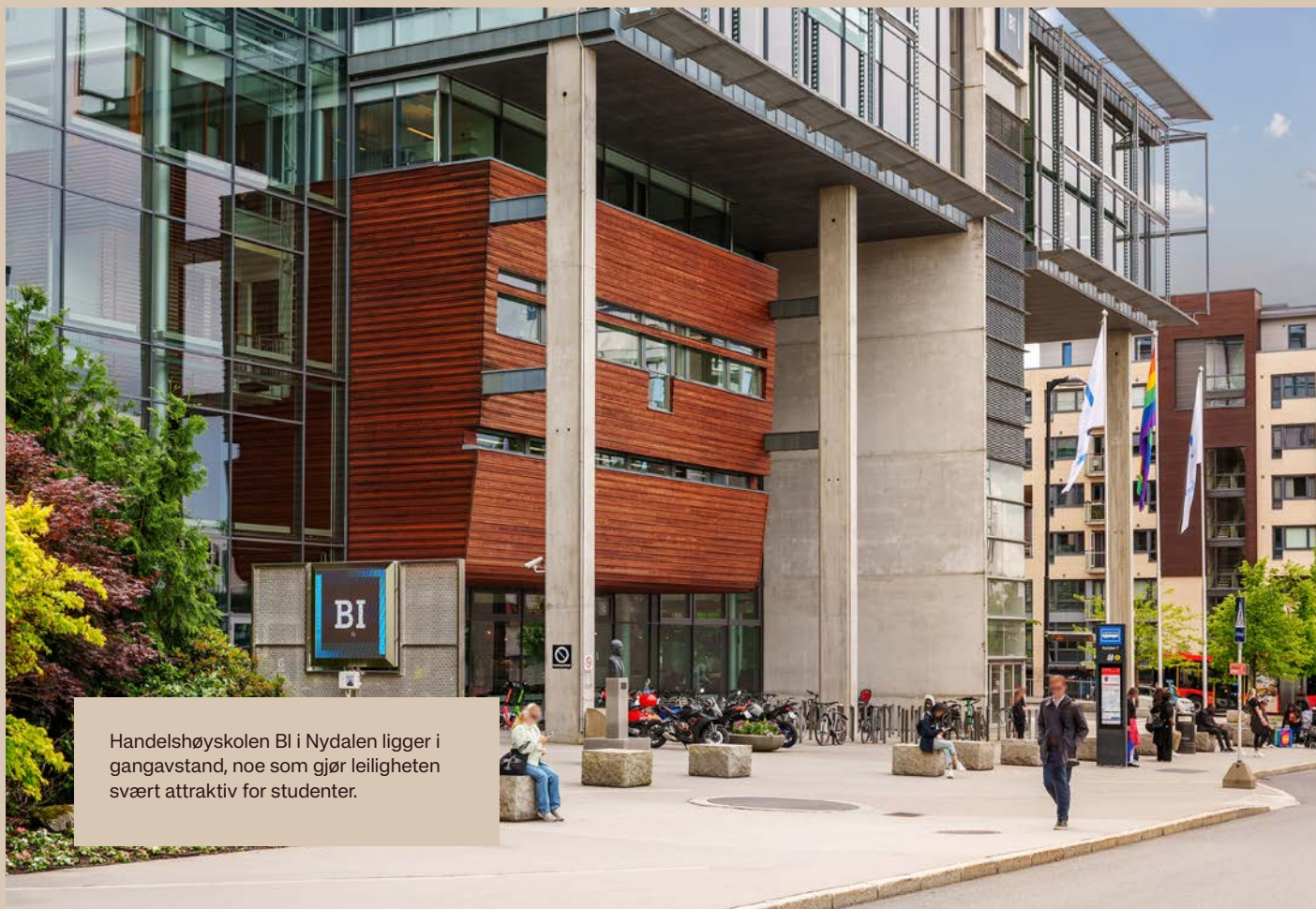
Bygget er fra 1961 og har heisadkomst til etasjene. Leiligheten ligger i 3. etasje.



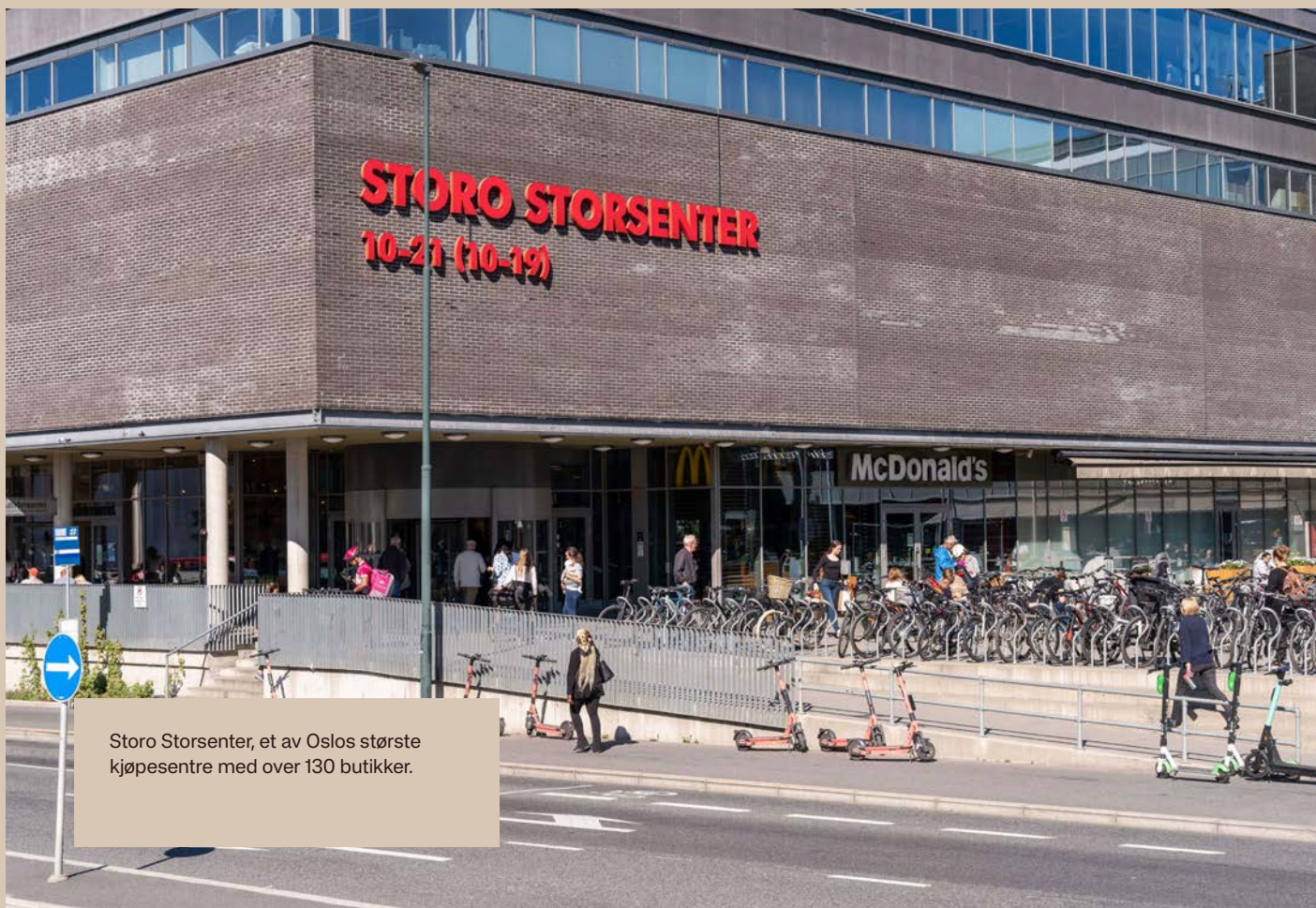


Borettslaget Grefsenveien 51 består av 76 boliger og driftes av USBL.





Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger i gangavstand, noe som gjør leiligheten svært attraktiv for studenter.



Storo Storsenter, et av Oslos største kjøpesentre med over 130 butikker.





Kort vei til flotte tur- og  
rekreasjonsområder langs Akerselva,  
med badeplasser og fine grøntområder.















I nærområdet finner du et rikt utvalg av populære spisesteder og kafeer, som feks Godt Brød på Torgbygget.

GRATIS TE, 11  
SOMMERLIGE

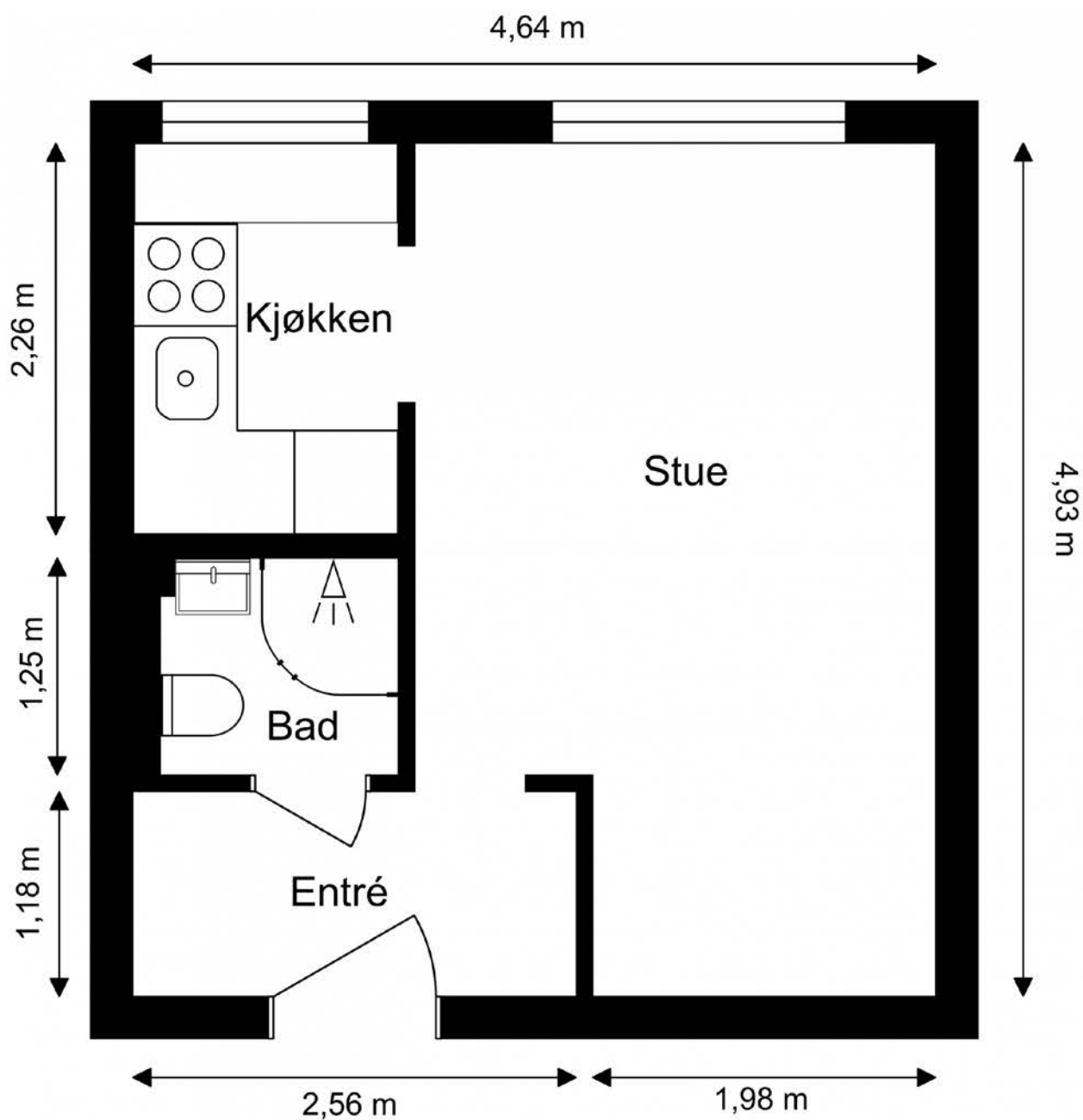






# Planteegning



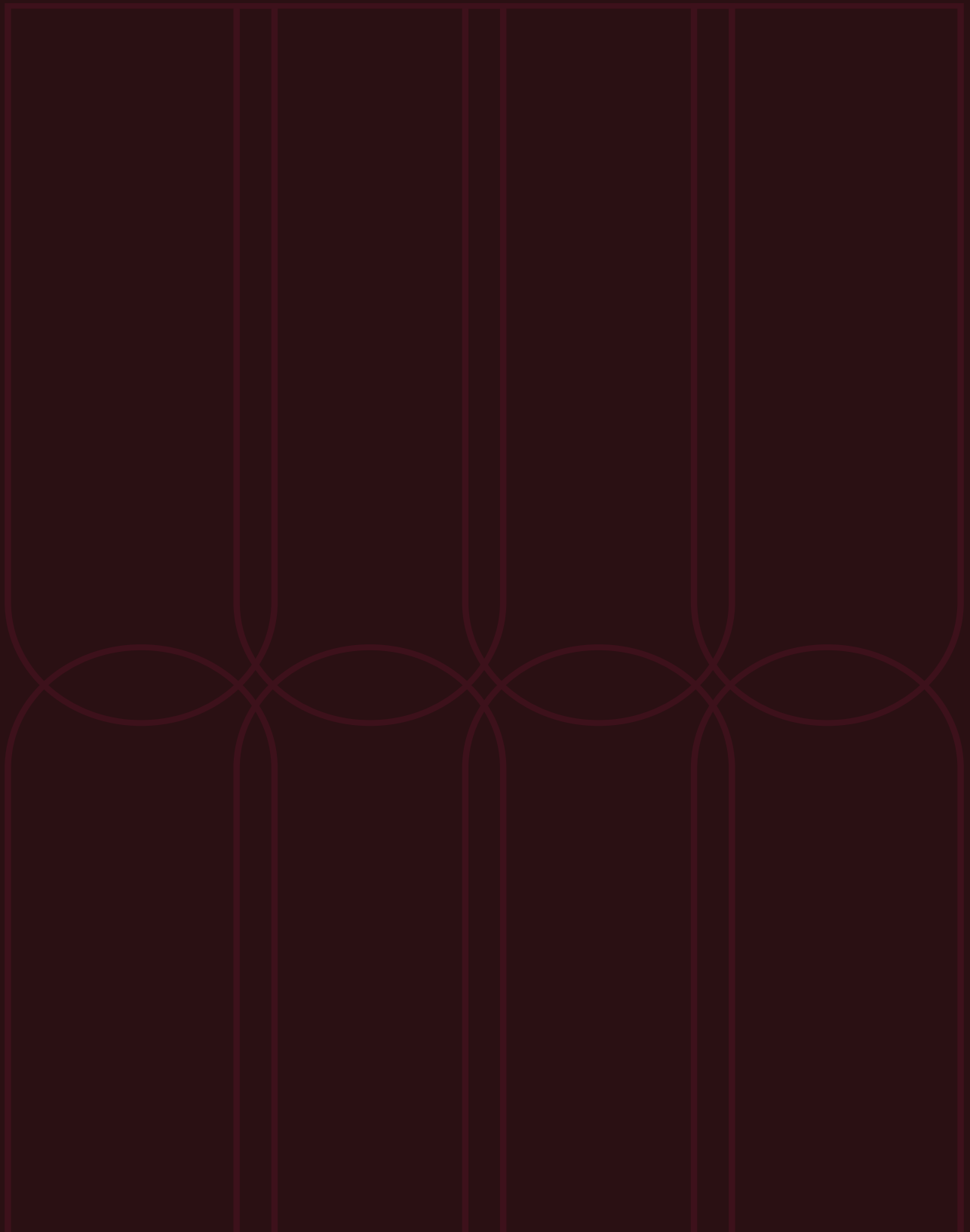


Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



GREFSENVEIEN 51

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 340 000

## Omkostning kjøper

3 340 000,00 (Prisantydning)

144 610 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 484 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 255 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 345 (Omkostninger totalt)

-----  
3 493 955 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

18 645 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 503 255 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 493 955

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 715,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3

715,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, fyring og varmtvann, bredbånd, samt øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 530,-
- Avdrag felleslån: kr 129,-
- Renter felleslån: kr 384,-
- Avdrag felleslån: kr 440,-
- Renter felleslån: kr 232,-

Styret har vedtatt utskiftning av borettslagets to heiser, som skal finansieres med et låneopptak på kr 6 000 000,-. Lånet utbetales i løpet av vår/sommer 2026, og dette vil medføre en økning i fellesgjeld og tilhørende kapitalkostnader. I følge styre vil dette medfører en økning i felleskostnader på kr. 400 - 650 kr pr andel.

## Fellesgjeld

Kr 144 610 pr. 02.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Lånenummer: 12125999628

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 02.03.2026: kr 8 078 003,-

Andel av saldo: kr 90 440,-

Restløpetid: ca. 12,5 år (siste termin 30.05.2038)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,14 %

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 16363816383

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 02.03.2026: kr 4 838 430,-

Andel av saldo: kr 54 170,-

Restløpetid: ca. 20,25 år (siste termin 31.03.2046)

Type Rente: Flytende



Rente: 5,14 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader gjennom en avtale med Klare Finans AS. Ordningen sikrer laget mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader, i henhold til gjeldende bestemmelser fra finansieringsselskapet. Avtalen er gyldig til den sies opp av en av partene, med oppsigelsesfrist 1. desember for virkning fra påfølgende årsskifte. Dersom borettslaget har lån med IN-ordning, kan avtalen ikke sies opp før lånet er nedbetalt.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 60 870

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 754 482 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 017 927 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Storo/Sandaker, i et populært område som kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til natur og gode rekreasjonsmuligheter. Området har et rikt utvalg av servicetilbud, restauranter, kafeer og butikker, samtidig som du har kort vei til både parker og flotte turmuligheter langs Akerselva og i Lillomarka.

Fra leiligheten er det gangavstand til Storo Storsenter, et av Oslos største kjøpesentre med over 130 butikker, servicetilbud og spisesteder. Her finner du også ODEON kino med Norges første IMAX-sal. I nærområdet ligger flere populære spisesteder og kafeer, blant annet Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, Jewel of India, Nydalen Bryggeri og Spiseri samt flere hyggelige restauranter på Torshov og i Nydalen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved flere nærliggende butikker som KIWI, REMA 1000, Coop Extra, MENY og søndagsåpen nærbutikk i kort gangavstand. Området har også et godt tilbud av treningssentre, blant annet Sats Storo og Nydalen, Fresh Fitness, Evo Nydalen og Fitness24Seven.

For rekreasjon og friluftsliv er det kort vei til turstiene langs Akerselva, som strekker seg fra Maridalsvannet og ned til sentrum. Her finner du flotte gang- og sykkelstier, badeplasser og fine grøntområder. I nærheten ligger også populære parker som Torshovparken, Torshovdalen og Muselunden med gode muligheter for aktiviteter året rundt.

Beliggenheten er også svært attraktiv for studenter, med kort avstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen og gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo på Blindern, Tannlegehøyskolen og flere andre utdanningsinstitusjoner.

Området har meget gode kollektivforbindelser med både T-bane, trikk og buss i umiddelbar nærhet. Fra Storo er

det enkel tilgang til store deler av Oslo, og du kommer deg raskt til både sentrum, Majorstuen og andre bydeler.

Kombinasjonen av sentral beliggenhet, gode servicetilbud, flotte turområder og svært god kollektivdekning gjør dette til et attraktivt og levende område å bo i.

## Parkering

Borettslaget tilbyr 18 utendørs parkeringsplasser og 7 garasje plasser. Plassene leies ut av borettslaget og tildeles etter boansiennitet etter avtale med styre. Ledige plasser annonseres i borettslagets Facebook-gruppe for beboere. Borettslaget har også 2 gjesteparkeringsplasser ved trafoen.

Gjester må vise gyldig parkeringskort i bilvinduet for å unngå parkeringsbot. Parkeringstillatelse kan hentes hos styreleder eller et annet styremedlem. Det presiseres at gjesteparkeringstillatelsen ikke gjelder langtidsparkering for beboernes egne biler.

Sykler:

Borettslaget har en sykkelgarasje hvor andelseiere kan oppbevare sine sykler.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert

informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1602.8 m<sup>2</sup>

Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og annen beplantning. Asfalterte gangarealer og gårdsplass.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 07.10.1963. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.



Det foreligger ferdigattest for:

- Fasadeendring, datert 26.02.2008
- Ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 23.06.2014
- Ferdigattest for etablering av brann- og nødlysanlegg, datert 12.10.2021

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger som samsvarte med bruken ved befaringen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.10.1963.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue og kjøkken.

Leiligheten medfølger en bod på loft på 2 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 23 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 25 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

12. etasje

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

3. etasje

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue og kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs kommentar til

### arealoppmåling

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.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger som samsvarte med bruken ved befaringen.

# Standard

Arealeffektiv andelsleilighet i 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en praktisk planløsning og er oppgradert med blant annet nye gulv og overflater i nyere tid, samt vinduer fra 2021. Den gode takhøyden på ca. 2,48 meter bidrar til en god romfølelse.

## Entré:

Entréen er praktisk og funksjonell med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her finnes garderobeløsning med speildører som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en større romfølelse.

## Bad:

Badet ble pusset opp i 2013 i regi av borettslaget. Rommet er flislagt på gulv og vegger, og har varmekabler i gulvet. Innredningen består av en servant med underskap, veggfestet toalett og dusj på gulv. Det er også opplegg for vaskemaskin.

## Kjøkken:

Kjøkkenet er et delvis eget rom med innredning fra 2014. Innredningen har glatte fronter og overskapet flukter med tak noe som gir ekstra oppbevaring. Kjøkkenet har benkeplate i laminat og integrert kjøleskap med fryser.

## Stue:

Stuen er leilighetens hovedrom og fremstår som lys og innbydende. Her er det en praktisk, plassbygget sengeløsning med oppbevaringsmuligheter under selve sengen noe gjør at arealet er godt utnyttet. Rommet har også plass til en koselig sofagruppe, bord og øvrig møblement.

## Overflater:

Gulvoverflater: Laminat. Fliser på gulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på gulv.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde målt til ca. 2,48 meter i stue.

## Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet på 2 m<sup>2</sup>.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Theodor Bugge Østlie

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring:

- Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

- Det fremgår av selgers takstrapport at det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Utskiftning av termostat. Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har



samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Baderommet ble renoveret i regi av borettslaget i 2013.
- Arbeid utført av: S-Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Badet ble totalrenoveret.

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

- Nei

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet termostatt til varmekablene på badet (januar 2026).
- Arbeid utført av: Ekeberg-Elektro

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

- Nei

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

- Ja, borettslaget har planlagt å bytte ut heisene i løpet av 2026. Dette vil kunne medføre noe økte felleskostnader

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1961. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater. Etasjeskiller er i betong.

Tak:

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2021.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten via felles trapper i betong, dørcalling og personheis.

VVS-installasjoner:

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

hovedstoppekran. Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen. Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på badet er i plast med synlig membran. Bygget har felles varmtvann.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Badet har naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Kjøkkenet har kullfilterventilator og oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Tekniske detaljer:

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er varmekabler i bad. Radiatorenes reguleringsventiler og vannrør er eldre. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Bod:

Bod på loft på 2 m<sup>2</sup>.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

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

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

- Ukjent.

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

- Ukjent

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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 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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vannledninger | 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.

- Ventilasjon | 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 | 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.

- Bad - Overflater Gulv | Det er registrert avskalling/støtmerker i enkelte fliser. Forholdet er primært kosmetisk. Overvåk overflaten for sprekker eller endringer.

- Bad - Ventilasjon | 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.

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

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TGIU.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Grefsenveien 51, 0485 OSLO

Gnr. 76, bnr. 97, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 20 i Grefsenv 51 Borettslag med orgnr. 948609541

### Selger

Casper Bruun Karlsen

### Borettslag

Grefsenv 51 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948609541

Andelsnummer: 20

Borettslaget Grefsenveien 51 (org.nr. 948609541) er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører. Borettslaget består av 76 boliger og 2 næringslokaler. Laget eier selv to næringslokaler samt én andelsleilighet som leies ut.

Fra generalforsamlinger avholdt i 2024 og 2025 er følgende saker relevante:

- Godkjenning av årsregnskap og årsmelding for 2024.
- Fastsettelse av styrehonorar til kr 150 000,-.
- Vedtak om tilkobling av branntavlen til 110-sentralen.

- Endring av husordensregler for oppussing.
- Styret fikk myndighet til å viderefakturere kostnader til andelseiere for parkering/lagring av gjenstander på fellesareal.

Styret har vedtatt utskiftning av borettslagets to heiser, da de har passert teknisk levetid. Tiltaket finansieres med et låneopptak på kr 6 000 000,- som utbetales i løpet av vår/sommer 2026. Andre planlagte eller vedtatte tiltak inkluderer oppgradering av termostater og ventiler på radiatorer, utskifting av eldre vaskemaskiner og tørketrommel, samt oppussing av fasaden ved hovedinngangen.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har to fellesvaskerier i kjelleren og en sykkelgarasje tilgjengelig for andelseierne.
- Vaktmestertjenesten utføres av Bygårdservice AS, og henvendelser skal rettes via styret.
- Installasjon av blant annet markiser, skilt og blomsterkasser krever styrets godkjenning.
- Oppsetting av private radio- eller TV-antennar er ikke tillatt.
- Røyking er forbudt i fellesarealer.
- Støyende oppussingsarbeid er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager, og er helt forbudt på søn- og helligdager.
- Fjerning av vegger krever at styret informeres.

Kun fysiske personer som er medlem i boligbyggelaget kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i en andel. Offentlige instanser kan eie inntil 10 % av andelene.

Svar fra styre 05.03.2026:

1. Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?  
Fra april - november skal begge heisene i borettslaget skiftes ut. I denne sammenhengen har vi tatt opp et lån på kr. 6 millioner. Dette medfører en økning i felleskostnader på kr. 400 - 650 kr pr andel.

2. Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt? Over tid er det gjennomført flere prosjekter i sameiet. Av nyere dato kan jeg nevne følgende:

- Renovering/oppussing av begge næringslokaler (i etasje K og etasje 1)
- Renovering av gamle matboder - bygd om til nye boder som leies ut til andelseiere og eksterne.
- Oppgradering av alle lys/lamper i fellesareal
- Oppgradering av alle maskiner i fellesvasker

3. Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

Ikke annet enn det som er nevnt. Felleskostnadene økes ellers med indeks årlig.

4. Dersom borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør? Telia er leverandør.

5. Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

Velkommen til nye andelseier!

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP586884

Husdyr: Husdyr er bare tillatt etter avtale med styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Forkjøpsrett: Ved eierskifte har andelseierne i borettslaget og deretter medlemmer av Usbl forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har tilhørt samme husstand de siste to årene.

Ansienniteten for forkjøpsretten følger denne rekkefølgen:

1. Andelseier i borettslaget, basert på dato for overtakelse av andelen. Ved lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.



2. Medlemmer i Storbyfelleskapet (Bate, BOB, Vestbo) og medlemmer i Usbl, basert på ansiennitet.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:  
Regnskapstallene for 2023 og 2024 viser et overskudd på henholdsvis litt over 900 000 kroner og i underkant av 1 360 000 kroner. Budsjettet for 2025 la opp til et overskudd på nær 122 000 kroner. Det var ikke tatt hensyn til renteinntekter i dette budsjettet.

Det er vedtatt et låneopptak på kr 6 000 000,- for utskifting av heiser, med utbetaling i løpet av vår/sommer 2026. Dette vil medføre en økning i fellesgjeld og tilhørende kapitalkostnader.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader i borettslaget må påregnes.

## Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Ikke angitt

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

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

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det månedlige strømforbruket for 2025 var ca. 140 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo og områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, jf. S-2521 og offentlig kjørebane/veigrunn, jf. S-171GO.

- S-2255. Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- 202205180 Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506755>
- S-3181. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Store Ringvei, strekningen Storo - Sinsen ,inkl. sporveistrase i Grefsenveien og Trondheimsveien samt forbind. fra trase til sporveishall. Linje: Grense for bebyggelse
- V140590N2. Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate. Flate: Fortau
- S-3592. Storoveien 2 m.fl. Grefsen stasjonsområde Reguleringsplan. Forretning/kontor, bolig, trafikkområde bydel 4 Sagene Torshov og bydel 21 Grefsen Kjelsås. Flate: Fortau Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202205180: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen

- Saksnummer 201816207: Detaljregulering for Vitaminveien Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
- Saksnummer 202212601: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
- Saksnummer 202209898: Nycoveien 1 og 1 B - Kontorbygg
- Saksnummer 202017294: Vitaminveien 1 B - Vitaminen blir et moderne og inviterende kontorbygg som skal tilføre Storo nye arbeids- og møteplasser, gode tjenestetilbud og lyse opp gaten med aktivitet. Estimert byggestart er i løpet av 2027. Ferdigstillelse: Andre halvår 2029.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202507986: Hans Nordahls gate 98 - innglassing av eksisterende balkonger. Status: Under behandling
- Saksnummer 202509334: Storo T-banestasjon - oppføring av gangbro. Status: Under behandling

Området er i vekst og gjennomgår en kontinuerlig transformasjon til en levende og mangfoldig bydel med boliger, arbeidsplasser, handel, kulturtilbud og møteplasser. Utviklingen innebærer at nye reguleringsplaner fremmes, eksisterende bygg rives eller rehabiliteres, og nye bygg reiser seg i takt med byens behov. Anleggsarbeid, midlertidige omlegginger av trafikk og endringer i nærmiljøet må påregnes.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

## Tinglyste heftelser

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



301/76/97:

07.07.1916 - Dokumentnr: 900737 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbanegrund

04.07.1936 - Dokumentnr: 7887 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

27.09.1943 - Dokumentnr: 7289 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

08.06.1960 - Dokumentnr: 6782 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

18.08.1960 - Dokumentnr: 9816 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.09.1960 - Dokumentnr: 11875 - Best. om vann/  
kloakkledn.

11.04.1985 - Dokumentnr: 19624 - Erklæring/avtale  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2020 - Dokumentnr: 3373963 - Bestemmelse om  
vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:18

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/  
kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte  
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen  
Stasjonsby  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1915 - Dokumentnr: 900369 - Registrering av  
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:2

19.10.1940 - Dokumentnr: 8771 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:171

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som

sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, privat vei frem til bygget.

## Utleie

Adgang til utleie: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Det vises til vedlagte husordensregler for utfyllende regler ifm. utleie.

## Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og



innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelse i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 31 725,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (Rabatt: alle visninger inkl. gratis etter første visning) kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 88 275,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

Tlf: 469 10 410

## Ansvarlig megler

Adrian Stokstad



Eiendomsmegler | Partner  
adrian.stokstad@emera.no  
Tlf: 469 10 410

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

13.03.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GREFSENVEIEN 51

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| EMERA Oslo Vest                                                     |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 01260047                                                            |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Casper Bruun Karlsen                                                |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Grefsenveien 51                                                     |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| OSLO                                                                | 0485   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2020   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 5      |
| Antall måneder                                                      | 7      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  |        |
| Polise/avtalenr.                                                    |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CBK

Document reference: 01260047

1



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Baderommet ble renoveret i regi av borettslaget i 2013.

Arbeid utført av

S-Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenoveret.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet termostatt til varmekablene på badet (januar 2026).

Arbeid utført av

Ekeberg-Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har planlagt å bytte ut heisene i løpet av 2026. Dette vil kunne medføre noe økte felleskostnader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Casper Bruun Karlsen | a252eb036682d0c80639<br>1640a1ce2ddc6cbcd9a7 | 02.03.2026<br>18:19:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 01260047

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

# Nabolagsprofil

Grefsenveien 51 - Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



## Offentlig transport

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Storo<br>Linje 4, 5                           | 1 min<br>0.1 km |
| Storo<br>T-bane, buss, trikk                  | 1 min<br>0.1 km |
| Storo<br>Linje 11, 12, 18                     | 2 min<br>0.1 km |
| Storo<br>Linje FB3, 11N, 12N, 23, 24, 56, 56B | 2 min<br>0.1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31            | 6 min<br>0.5 km |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>532 elever, 25 klasser | 8 min<br>0.6 km  |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>614 elever, 34 klasser      | 8 min<br>0.7 km  |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>498 elever, 27 klasser           | 17 min<br>1.3 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser   | 7 min<br>0.6 km  |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser     | 14 min<br>1.3 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever                  | 16 min<br>1.3 km |
| Kuben videregående skole                                  | 4 min            |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

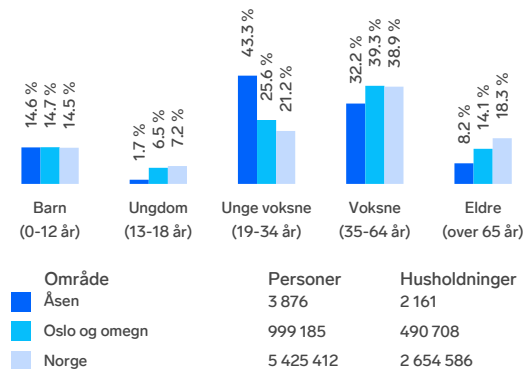
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)<br>62 barn          | 5 min<br>0.4 km |
| Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>63 barn     | 5 min<br>0.4 km |
| Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 ...<br>150 barn | 5 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Storo<br>PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Nærbutikken Storo<br>Søndagsåpent        | 2 min<br>0.2 km |



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



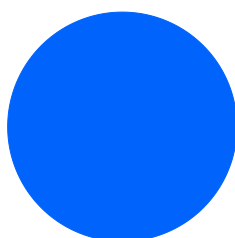
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|  |                                    |        |
|--|------------------------------------|--------|
|  | Nordre Åsen kunstgressbane         | 9 min  |
|  | Fotball, friidrett, sandvolleyball | 0.8 km |
|  | Muselunden                         | 13 min |
|  | Ballspill, fotball                 | 0.9 km |
|  | Fitness24Seven Storo               | 3 min  |
|  | Sandaker Treningssenter            | 5 min  |

## Boligmasse



■ 100% blokk

«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

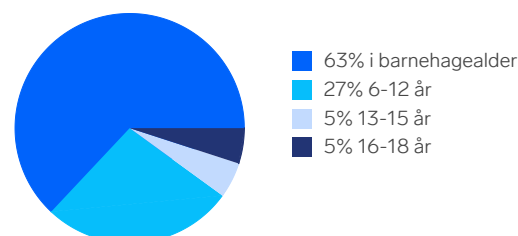
Sitat fra en lokalkjent



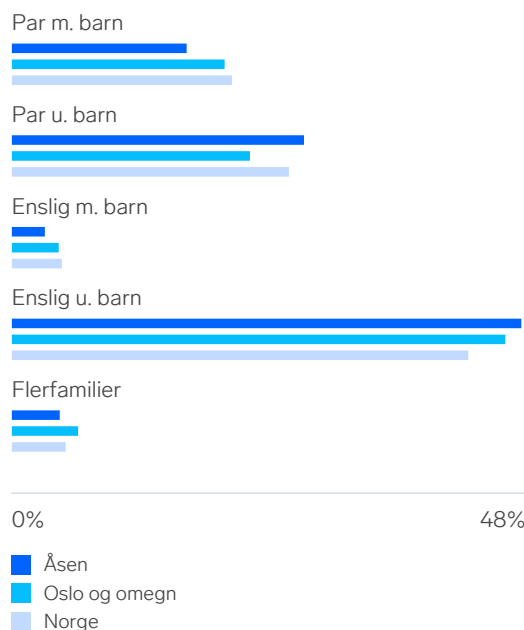
## Varer/Tjenester

|  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
|  | Storo Storsenter  | 6 min |
|  | Vitusapotek Storo | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



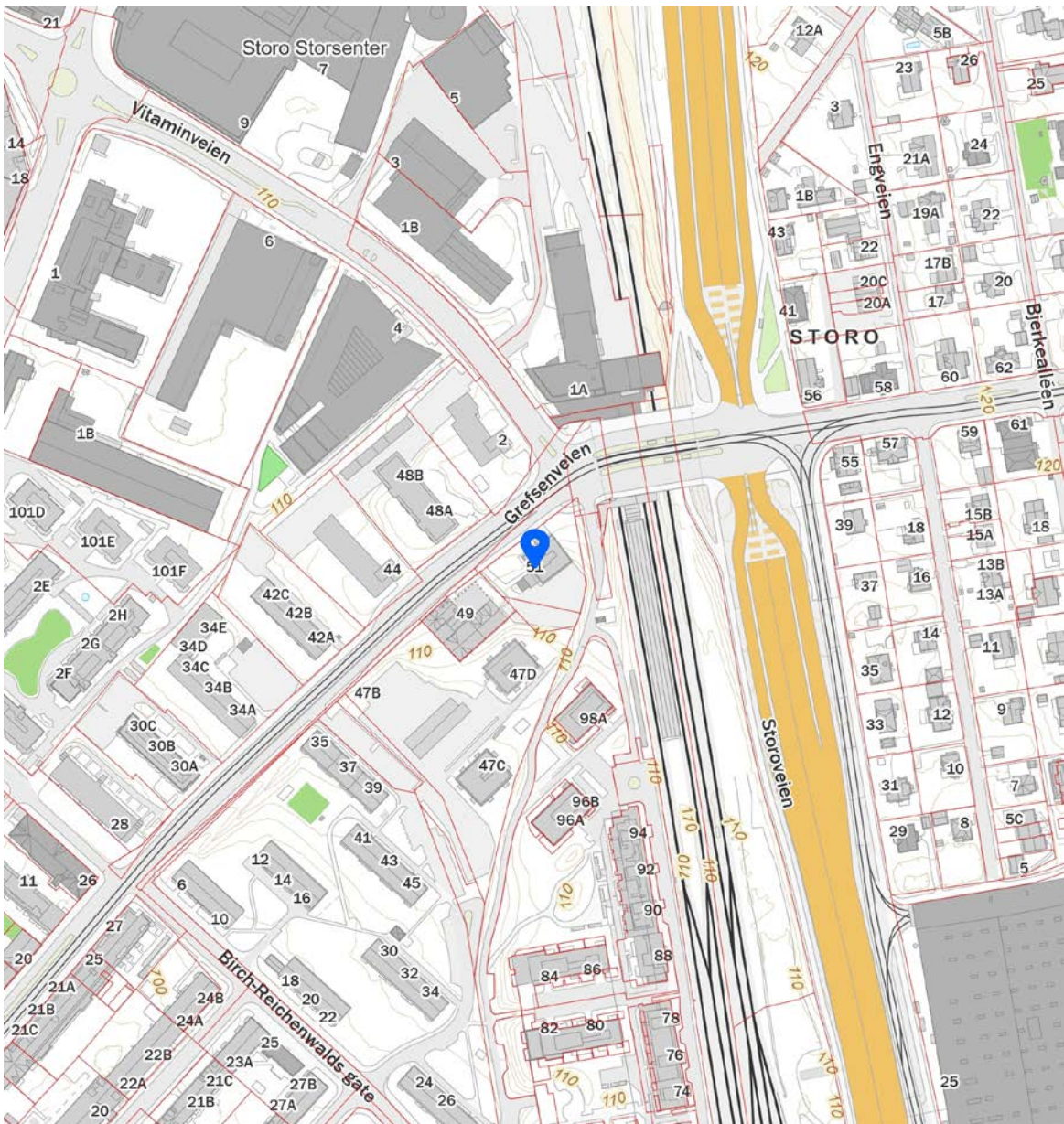
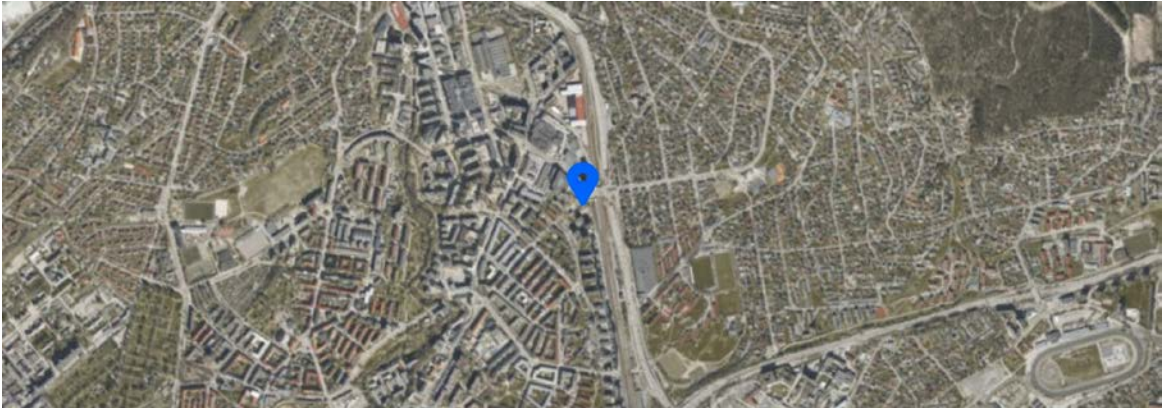
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 70% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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





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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



OSLO kommune

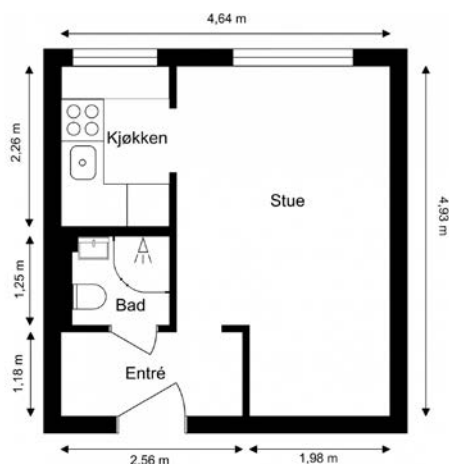


gnr. 76, bnr. 97



Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m<sup>2</sup> BRA-i: 23 m<sup>2</sup>



Planleggingen er kun en illustrasjon av etagen 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 byggtikk.

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

Vår faglige bakgrunn omfatter tømmerfaget, 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 settes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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

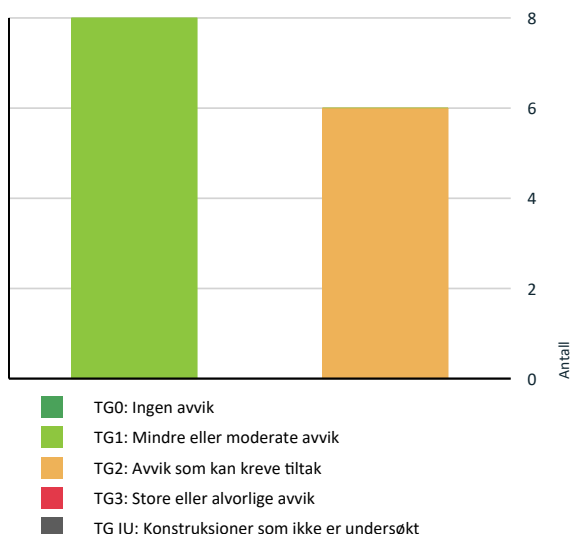
Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.





## 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    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk    | <a href="#">Gå til side</a> |



# 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 punkteringer 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 punkteringer 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 bagatellmessige 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 - flater 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 befaring.



## 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 matos, 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 badershimlingen 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.

## 102 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

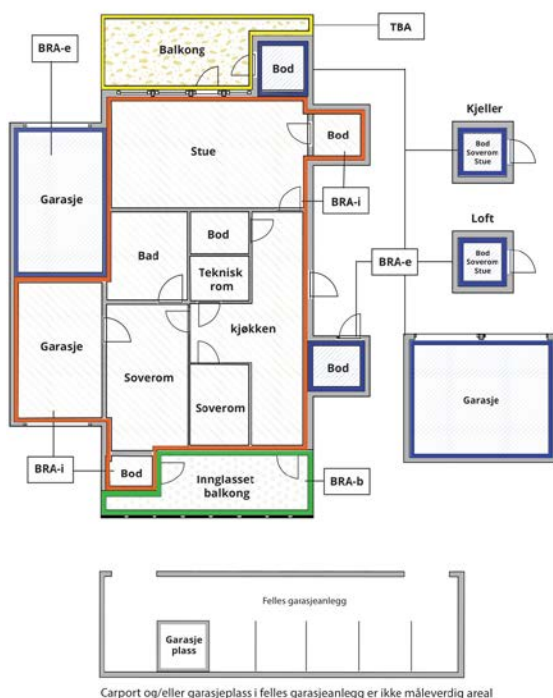
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal 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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 23                            |                             |                            | 23  |                                 |
| Loft           |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>23</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>25</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## 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 samsvarer 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 <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Grefsenveien 51

### Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenveien 51

## Andelsobjekt

| Boligselskap                     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /BORETTSLAGET<br>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 REFERANSENIVA

- 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 et 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 funksjonsprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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**

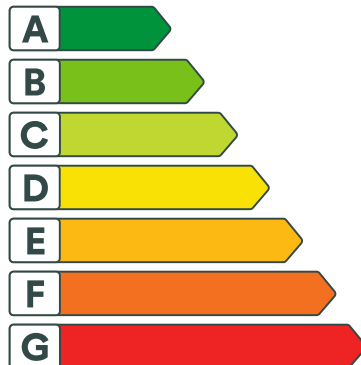
Bruksnummer

**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 bygnings 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<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |





## 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 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 H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 02.03.26 Side 1 av 3

|                              |                        |                       |                  |            |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Borettslaget Grefsenveien 51 | V <sup>3</sup> r ref.: | 36/15                 | Fndelsdato eier: | 08.05.1997 |
| Grefsenveien 51              | Type:                  | Borettslag tilknyttet |                  |            |
| 0485 OSLO                    | Eiere:                 | Casper Bruun Karlsen  |                  |            |
| Organisasjonsnr: 948 609 541 | Andelsnr:              | 20                    |                  |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. m<sup>3</sup> ned: 3 715

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                 |       |
|------------------|---------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader                 | 2 530 |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n   | 129   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n 3 | 384   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n 3 | 440   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n   | 232   |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk<sup>3</sup> rene er <sup>3</sup> pent tilgjengelig p<sup>3</sup> deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frstkommande <sup>3</sup> rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l<sup>3</sup> n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp frjr l<sup>3</sup> net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnrr opp seg imellom for oppgjrs m<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 144 610       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 144 610    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 12 916 433,33 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 12 916 433 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12125999628, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
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  
Frste termin/frste avdrag: 30.12.2015 ( siste termin 30.05.2038 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L<sup>3</sup> nenummer: 16363816383, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
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  
Frste termin/frste avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 31.03.2046 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arijana Kulosman H<sup>3</sup> pnes  
Adresse: GREFSENVEIEN 51  
Postnr/-sted: 0485 OSLO  
Telefon: Mob.: 41584226  
E-post: grefsenveien51@outlook.com

### 6: Ligning - 2025

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



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 02.03.26 Side 2 av 3

|                              |             |                       |                   |            |
|------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|------------|
| Borettslaget Grefsenveien 51 | V³ r ref.:  | 36/15                 | Fjdselsdato 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](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P³ lydende

|             |     |                       |       |
|-------------|-----|-----------------------|-------|
| P³ lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 7 100 |
| Andelsnr:   | 20  | Partialobligasjonsnr: | 20    |

### 8: Bygning/eiendom

|                  |       |             |        |
|------------------|-------|-------------|--------|
| Bygge³ r:        | 1961  |             |        |
| G³ rds/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:               | J a                                                                                              |                   |              |
| Parkeringstype:     | Se info lenger ned ()                                                                            |                   |              |
| System³ s:          | Nei                                                                                              | Antall rom:       | 1            |
| Husdyrhold:         | J a                                                                                              | Oppr. antall rom: | 1            |
| Livs³ p standard:   | Nei                                                                                              | Kategori:         | Kategori 10  |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - Storbymedlemskap (Bate, BOB, Vestbo, )<br>2 - Medlem i Usbl |                   |              |

#### Fasiliteter:

Borettslaget eier to n³ ringslokaler, samt n³ andelsleilighet som leies ut.

#### Parkering:

Garasjeplasser og parkeringsplasser utend³ rs leies ut av borettslaget og tildeles etter boansienitet etter avtale med styret.

Plasser f³ lger ikke ved salg, og leietaker m³ 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 v³ rt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ v³ rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle sp³ rsm³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Styret har vedtatt utskiftning av borettslagets to heiser. Tiltaket finansieres med et l³ neopptak p³ 6.000.000,- som utbetales utover v³ r/sommer 2026.

Kontakt styret for estimat om n³ kning i fellesgjeld og tilh³ rende kapitalkostnader.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil f³ rst kunne bli registrert p³ k³ nper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H3 rfagre

Dato utkjrt: 02.03.26 Side 3 av 3

|                              |             |                       |                   |            |
|------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|------------|
| Borettslaget Grefsenveien 51 | V³ r ref.:  | 36/15                 | Fjdselsdato 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 snrger 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 (boret) 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 (enkeltpersoner) 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 vedtektene.

(3) Nekter 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 andelseiers eller ektefelles 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører 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 framtreddende 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 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.

### 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: 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](mailto: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](mailto: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)

usbl



## 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 forsikringsaker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto: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 unødig 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 Håpnes (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<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>5 190 435</b> | <b>4 727 799</b> |
| 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>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>78 859</b>    | <b>462 636</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>5 269 293</b> | <b>5 190 435</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 5 492 772        | 5 415 939        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -223 479         | -225 504         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>5 269 293</b> | <b>5 190 435</b> |

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| 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                |
| <b>Sum leieinntekt</b>                    |      | <b>4 370 437</b> | <b>4 633 980</b> | <b>4 876 582</b> | <b>4 826 487</b> |
| <b>Annen inntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Tilskudd                                  | 2    | 15 000           | 0                | 0                | 0                |
| Diverse inntekt                           | 4    | 9 285            | 10 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                  |      | <b>24 285</b>    | <b>10 000</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                        |      | <b>4 394 722</b> | <b>4 643 980</b> | <b>4 876 582</b> | <b>4 826 487</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                              | 5    | 21 150           | 18 330           | 18 000           | 21 150           |
| Styrehonorar                              | 5    | 150 000          | 130 000          | 130 000          | 150 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                               | 6    | 75 819           | 65 077           | 0                | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| 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                |
| <b>Sum kostnad</b>                        |      | <b>2 918 430</b> | <b>2 757 576</b> | <b>2 970 500</b> | <b>2 854 597</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>1 476 292</b> | <b>1 886 404</b> | <b>1 906 082</b> | <b>1 971 890</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                              |      | 224 400          | 162 951          | 0                | 0                |
| Rentekostnad                              |      | 792 094          | 689 410          | 730 737          | 752 106          |
| <b>Netto finansposter</b>                 |      | <b>567 694</b>   | <b>526 460</b>   | <b>730 737</b>   | <b>752 106</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>908 597</b>   | <b>1 359 945</b> | <b>1 175 345</b> | <b>1 219 784</b> |
| Overført til/fra annen egenkapital        |      | 908 597          | 1 359 945        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                   |      | <b>908 597</b>   | <b>1 359 945</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

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



## Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

|                                 | Note        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Andelskapital                   |             | 7 500             | 7 500             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>7 500</b>      | <b>7 500</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Annen egenkapital               |             | -5 381 581        | -6 290 179        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>-5 381 581</b> | <b>-6 290 179</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>13</b>   | <b>-5 374 081</b> | <b>-6 282 679</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 14          | 13 606 197        | 14 431 188        |
| Borettsinnskudd                 |             | 645 900           | 645 900           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>14 252 097</b> | <b>15 077 088</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 15 180            | 36 054            |
| Leverandørgjeld                 |             | 148 982           | 181 853           |
| Påløpne renter                  |             | 4 193             | 7 597             |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 55 124            | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>223 479</b>    | <b>225 504</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>14 475 576</b> | <b>15 302 592</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>9 101 495</b>  | <b>9 019 914</b>  |
| 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          |
| <b>Sum</b>                         | <b>4 370 437</b> | <b>4 633 980</b> |

### 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         |
| <b>Sum</b>                         | <b>0</b> | <b>-104</b> |

### Note 4 - Andre driftsinntekter

|                            | 2024         | 2023          |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 9 285        | 10 000        |
| <b>Sum</b>                 | <b>9 285</b> | <b>10 000</b> |

Konto 3990 gjelder fakturering egenandel.

### Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 21 150         | 18 330         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 150 000        | 130 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>171 150</b> | <b>148 330</b> |

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 Snømåking/strøing/feiing                   | 0              | 19 743         |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 10 520         | 20 018         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 2 196          | 460            |
| <b>Sum</b>                                      | <b>317 667</b> | <b>355 749</b> |

### Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                                                        | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold, Styretavla | 28 728        | 28 478        |
| <b>Sum</b>                                             | <b>28 728</b> | <b>28 478</b> |

### 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           |
| <b>Sum</b>                                     | <b>54 312</b> | <b>24 825</b> |



## 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 brannvernustyr                    | 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         |
| <b>Sum</b>                                         | <b>602 656</b> | <b>513 523</b> |

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        |
| <b>Sum</b>                              | <b>2 900</b> | <b>21 898</b> |

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            |
| <b>Sum</b>                   | <b>9 906</b> | <b>3 804</b> |

### Note 13 - Egenkapital

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

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:             | <b>16363309953</b> | <b>12125999628</b>                    | <b>114864473</b>         | <b>16363816383</b> |
| 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            |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>127 378</b>     | <b>8 513 950</b>                      | <b>471</b>               | <b>4 964 398</b>   |
| 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, halvårlege 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           |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>14 252 097</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>2 833 897</b>  |

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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 avgjøre 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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."

**Holhjem, 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



Penneo Dokumentnøkkel: O28NJ-ENFJC-HH6ZF-1MV8O-2G4NY-BB1UB

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 Håpnæs  
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-antennar 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](mailto: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 brannevaktering. 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](mailto: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](mailto: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 BLOKKBOKSTAVET. 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)

The logo for usbl, featuring the letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. Above the 'u' is a small red house icon.

## 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 forsikringsaker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto: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 sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

**Forslag til vedtak:**

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025 - Borettslaget Grefsenveien 51.

Side 1/2



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  
Protokollvitne

Aleksander Wærenskjold (sign.)  
Arijana Håpnes (sign.)

28.03.2025  
04.04.2025



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III \* 4172 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. Vangeland

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 Adresse: P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO  
USBL  
Søker: KNUT KLØVE AS Adresse: Postboks 46, 1305 HASLUM  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrasshus Tiltaksart: Fasadeendring

### RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter etterisolering av alle fire fasader på en 12 etasjes høyblokk. BRA er oppgitt til 3415 m<sup>2</sup>.

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 igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse 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](mailto: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 plassstøpt 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 m<sup>2</sup>. 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 vindusutskifting, 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 Adresse: P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO  
USBL  
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: Telefon: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto: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

Dato: **26 FEB. 2008**  
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200108821-26 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GREFSENVEIEN 51 Eiendom: 76/97/0/0  
Tiltakshaver: Borettslaget Grefsenveien 51 c/o Adresse: P.b. 4764 Sofienberg, 0506 OSLO  
USBL  
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*  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

*Sven A. Sandberg*  
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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:  
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

S-Bbygg AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Dato: 23.06.2014

Deres ref:

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

Saksbeh: Kristian Refshal Veia

Arkivkode: 531

|               |                                                     |             |                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | GREFSENVEIEN 51                                     | Eiendom:    | 76/97/0/0                                             |
| Tiltakshaver: | Borettslaget Grefsenveien 51 ved Geir Kristoffersen | Adresse:    | Grefsenveien 51, 0485 OSLO                            |
| Søker:        | S-Bbygg AS                                          | Adresse:    | Stamveien 8, 1481 HAGAN                               |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                            | Tiltaksart: | Endring/reparasjon 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 byggtetnisk 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 Veia - 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/](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](http://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](mailto: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.:  
Arnulv 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



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

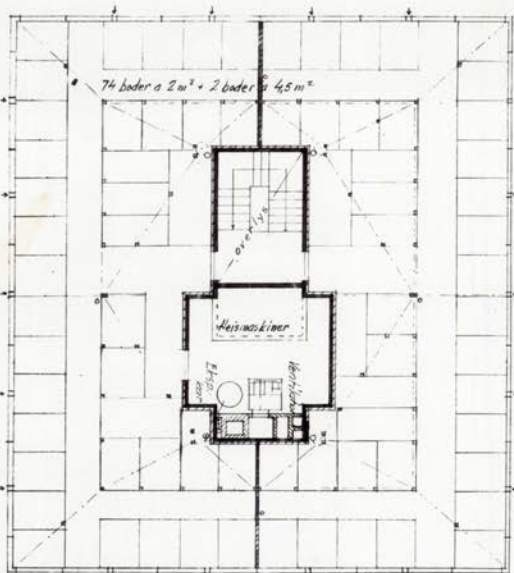
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51, Postboks 2740, 7439 TRONDHEIM



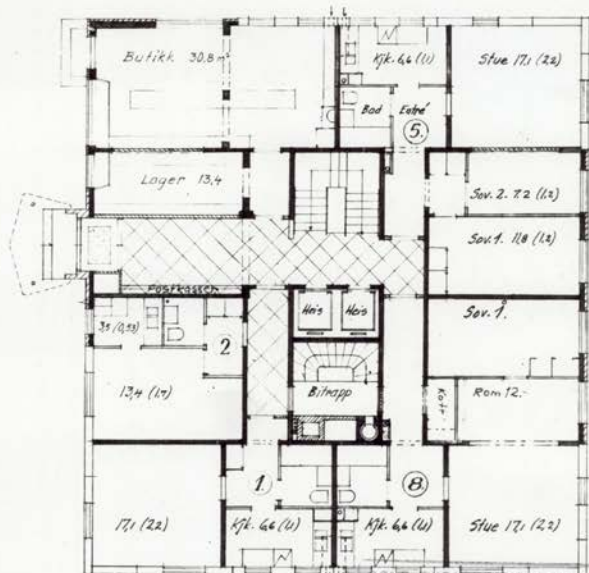
Loft.

Huset inneholder iallt:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| 37 stk. hybelkultigheter a 23,0 m² leieareal | — 851,0 m²  |
| 37 • 1 roms leil. a 32,7 m²                  | — 1210,9 m² |
| 1 • 3 roms leil.                             | — 60,5 m²   |
| 1 • " "                                      | — 62,7 m²   |
| 1 • butikk 7 bakrom                          | — 46,3 m²   |
| Disponibelt lokale i kjeller                 | — 47,0 m²   |
| Garasje for 6 biler.                         |             |

Film- og løseblat er kontrollert,  
og er i henhold til plan med  
det utformet og godkjent.

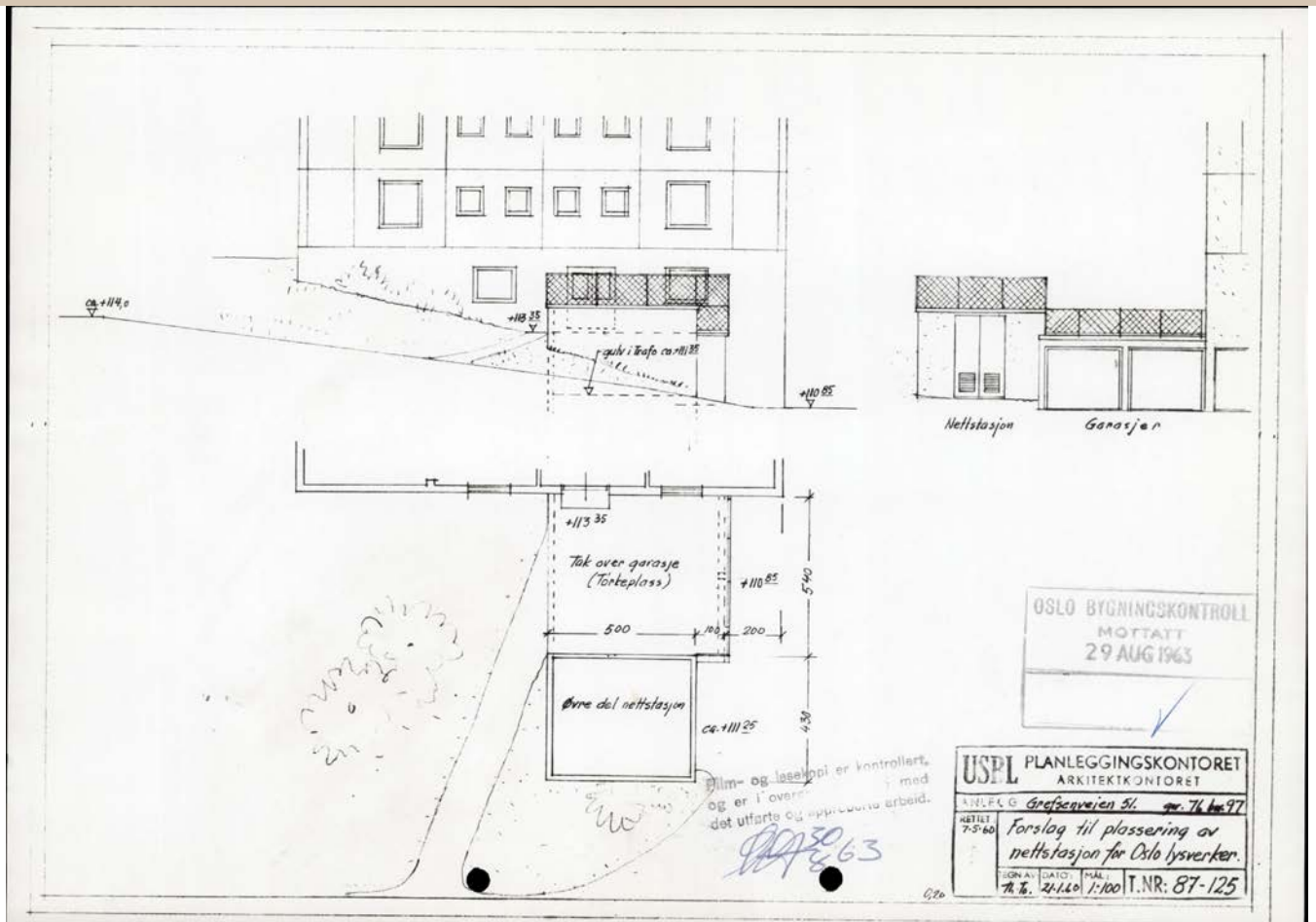
22.5.63



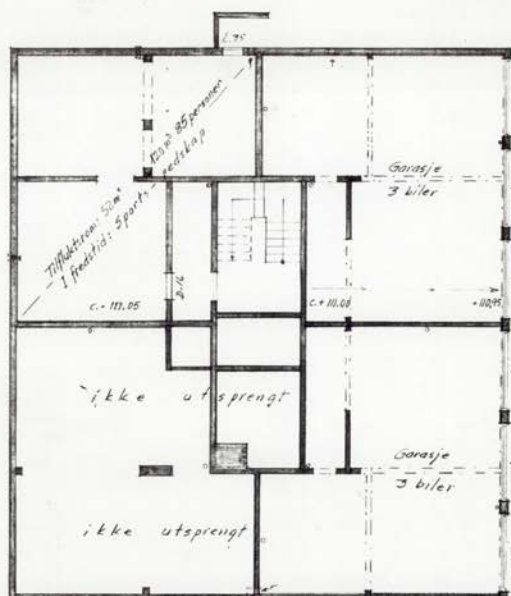
1. etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
29 AUG 1963

| USBL PLANLEGGINGSKONTORET<br>ARKITEKTKONTORET |        |       |        |
|-----------------------------------------------|--------|-------|--------|
| ANLEGG Grefsenveien 51, gar. 76, bar. 97      |        |       |        |
| Hybelhus.                                     |        |       |        |
| Plan av 1. etasje og loft.                    |        |       |        |
| REGULAT                                       | DATE   | MALE  | T.NR.  |
| 7/6                                           | 1/6 59 | 1:100 | 87-102 |





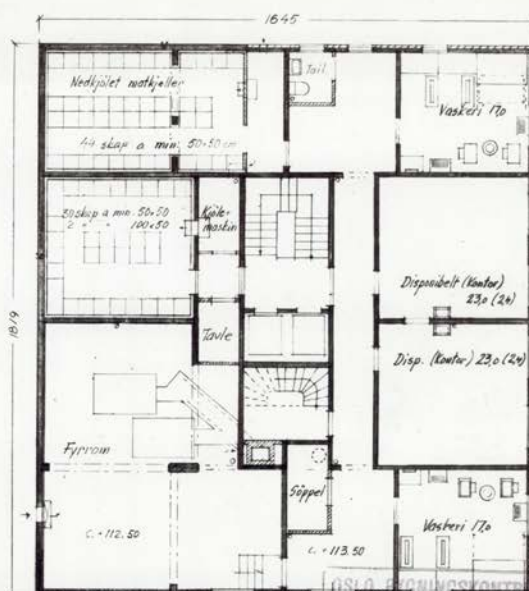


Tilfuktsrom:  
74 hybelstuehøder  
2 stk. 3-rangs leil.  
Butikk og kontor

74 personer  
5 "  
6 "  
85 personer

Garasje  
2 biler

Underkjeller.



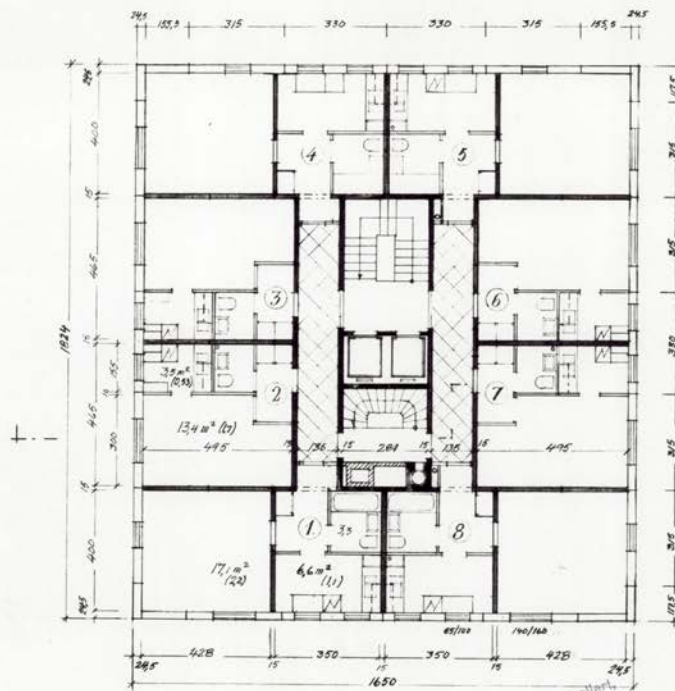
Kjeller.

Film- og lesekontor er kontrollert  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og godkjente arbeid.

8.50.63

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
29 AUG 1963

|                           |                                  |         |              |
|---------------------------|----------------------------------|---------|--------------|
| USBL PLANLEGGINGSKONTORET |                                  |         |              |
| ARKITEKONTORET            |                                  |         |              |
| ANLEGG                    | Gretsenveien 51. gnr. 74 bnr. 97 |         |              |
| HEFT ET                   | Hybelhus                         |         |              |
| 29.8.59                   | Kjeller og Underkjeller          |         |              |
| 7-5-60                    | PLAN AV                          | DATE    | 1.10.59      |
|                           | 74.70                            | 1.10.59 | T.NR. 87-103 |



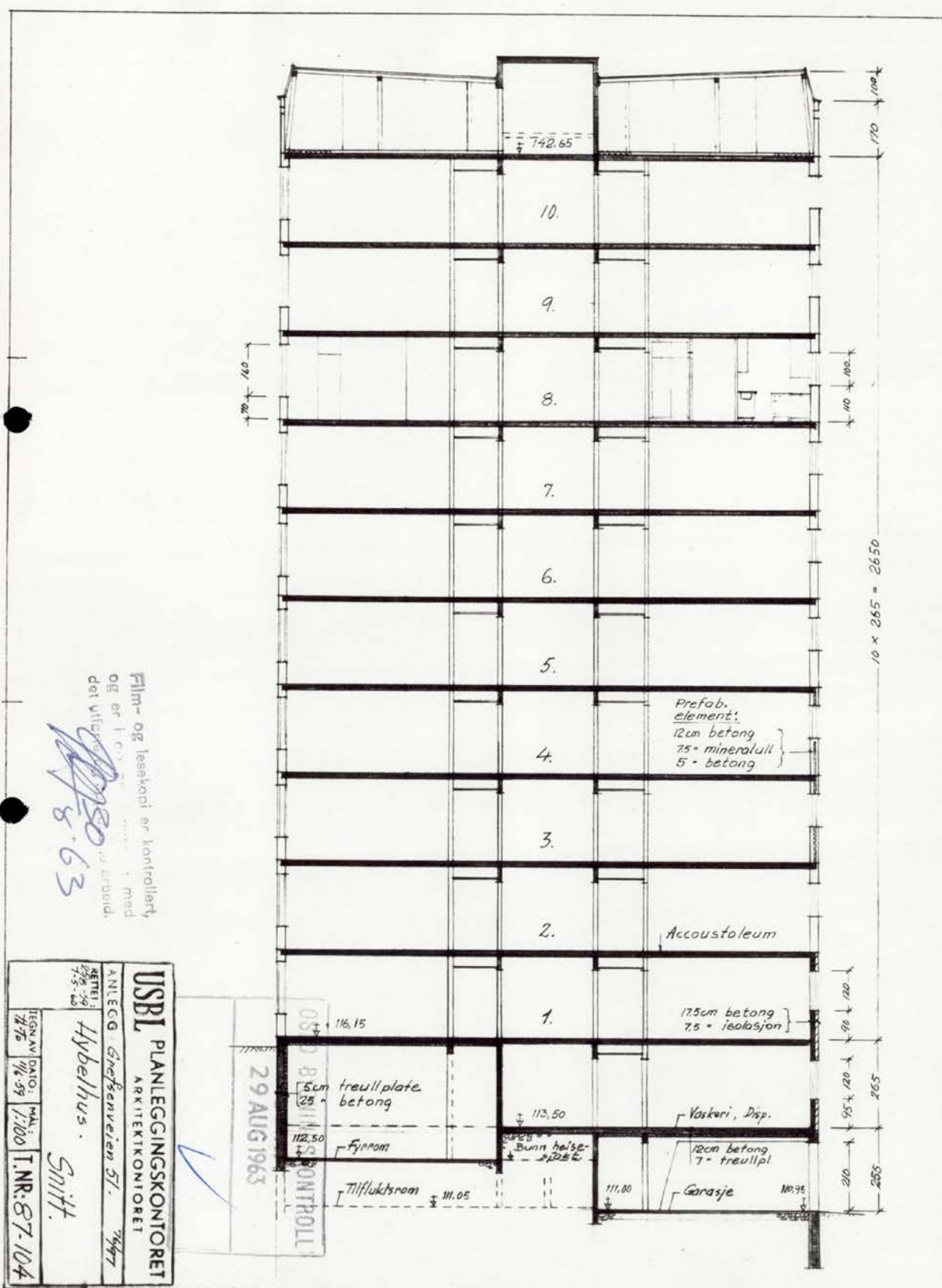
Bruttoareal pr. etasje :  $301 \text{ m}^2$   
 Leiearealer pr. etasje:  
 4 stk. f. roms leil. a.  $347 \text{ m}^2 = 1348 \text{ m}^2$   
 4 stk. hybelteil. a.  $230 \text{ m}^2 = 920 \text{ m}^2$   
 Effektivitetstall  $\frac{222,8}{301} \sim 0,74$

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 29 AUG 1963

|                                                   |                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------|
| USBL PLANLEGGINGSKONTORET                         |                              |
| ARKITEKTKONTORET                                  |                              |
| ANLEGG: <i>Grefsenveien 51 - gar. 76. bar. 97</i> |                              |
| RETTET:                                           | <i>Hybelhus.</i>             |
| 25. 6. 59                                         | <i>Plan av 2-10. etasje.</i> |
| 7-5-60                                            |                              |
| TEGN. AV. DATO:                                   | MÅL:                         |
| 18.12. 1959                                       | 1:100                        |
| T.NR. 87-101.                                     |                              |

Film- og foteokopi er kontrollert,  
 og er i overensstemmelse med  
 det utferdigte tegningsarbeid.

*20.8.63*



Film- og leseskipi er kontrollert,  
 og er i god stand med  
 det uttrykte i arbeid.  
 1950  
 1950-63

|                               |              |             |              |
|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| USBL PLANLEGGINGSKONTORET     |              |             |              |
| ARKITEKONTORET                |              |             |              |
| ANLEGG: Grefsenveien 51. 1947 |              |             |              |
| RETTET: 29.8.59 7.5.60        |              |             |              |
| Hybelhus.                     |              |             |              |
| Smitt.                        |              |             |              |
| TEGN AV: 7/75                 | DATO: 1/6-59 | MALE: 1/100 | T.NR: 87-104 |

29 AUG 1963  
 OSLO BYPLAN- og  
 KONTROLL

Flis- og lesekopi er kontrollert  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og approberte arbeid.

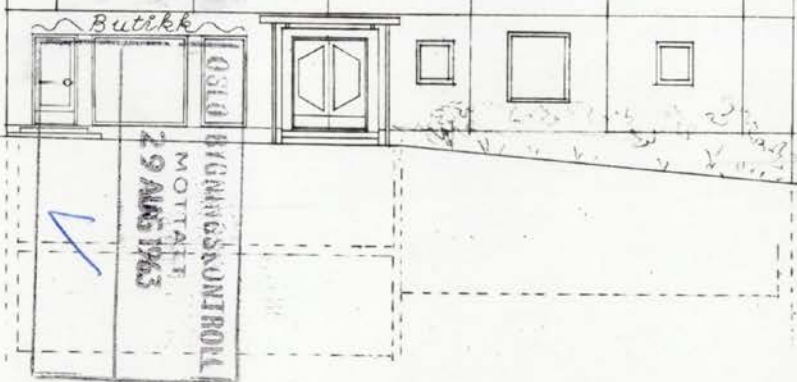
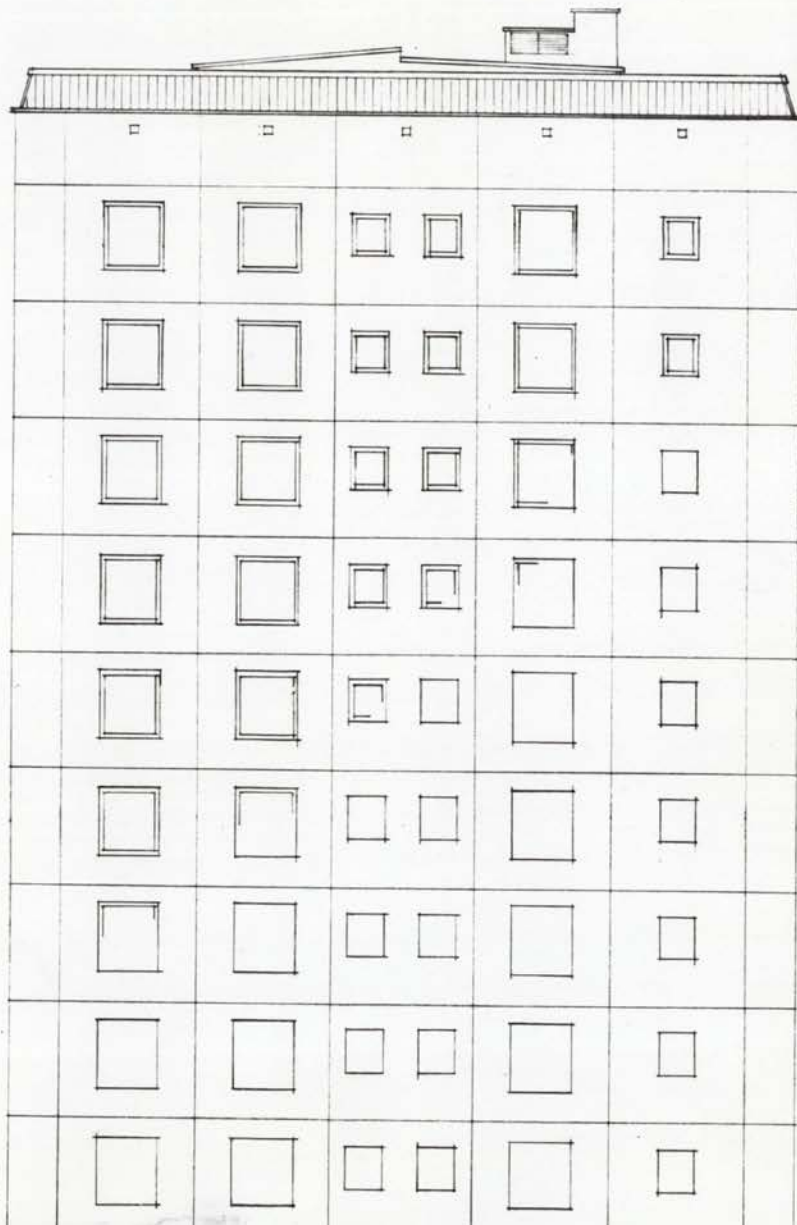
10950  
47863

|                                  |         |       |         |
|----------------------------------|---------|-------|---------|
| <b>USBL PLANLEGGINGSKONTORET</b> |         |       |         |
| ARKITEKTKONTORET                 |         |       |         |
| ANLEGG Grefsenveien 51.          |         |       |         |
| MÅL 1:100                        |         |       |         |
| 7.5.60                           |         |       |         |
| Hybelhus.                        |         |       |         |
| Fasade Syd-øst.                  |         |       |         |
| TEGN. AV                         | DAUG    | MÅL   | T.NR.   |
| 7/6-72                           | 1/12-55 | 1:100 | 87-107. |

OSLO-BYGNINGSKONTROL  
MOTTATT  
29 AUG 1963

1/12 85





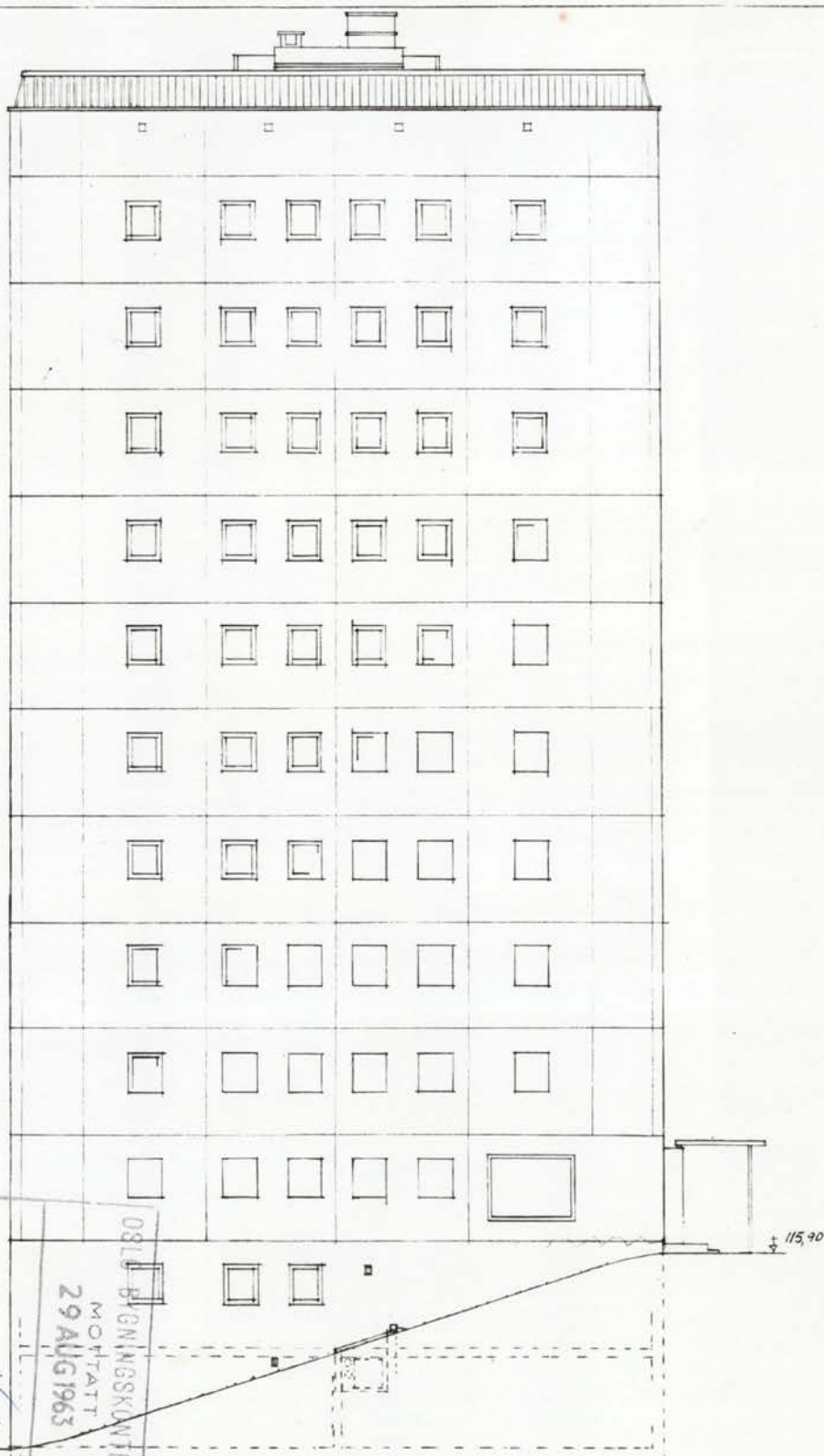
Film- og løse kopi er kontrollert,  
 og er i overensstemmelse med  
 det uforfattede arbeid.

18-63  
 8-63

|                                          |  |  |  |
|------------------------------------------|--|--|--|
| <b>USBL</b>                              |  |  |  |
| PLANLEGGINGSKONTORET                     |  |  |  |
| ARKITEKTKONTORET                         |  |  |  |
| ANLEGG: Grefsenveien 51. gnr. 76 bnr. 97 |  |  |  |
| ARBEID: 28-63                            |  |  |  |
| Tegning: 7/10                            |  |  |  |
| Dato: 1/100                              |  |  |  |
| T.NR.: 87-105                            |  |  |  |

Arbeidshus.  
 Fosdals Nord-vest.





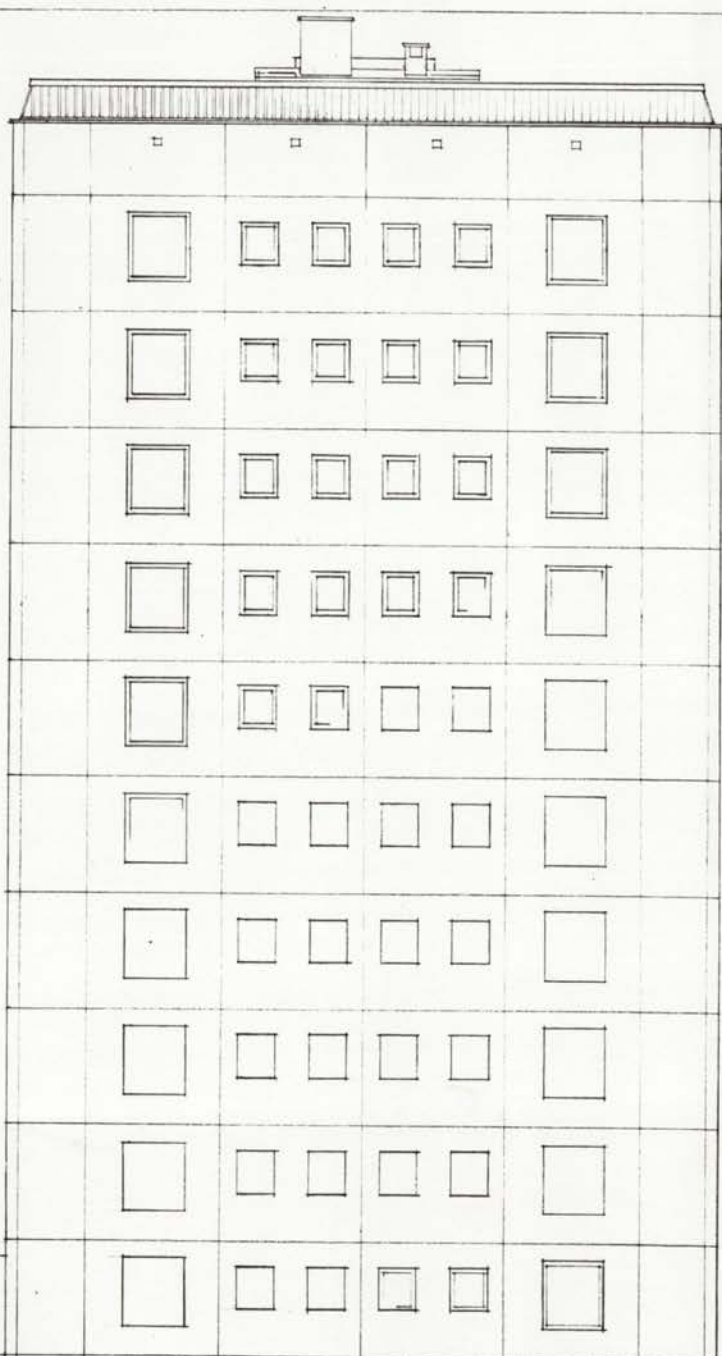
Film- og lasekopi er kontrollert,  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og godkjent.

86-30 63

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| USBL PLANLEGGINGSKONTORET |                |
| ARKITEKONTORET            |                |
| ANLEGG                    | Grepseieren 51 |
| AGENT                     | 7447           |
| Hybelhus                  |                |
| fasade Nord-øst.          |                |
| TEGN. M. DATO             | MÅL            |
| 7.12.59                   | 1/100          |
| T.NR.: 87-108.            |                |

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MONTAT  
29 AUG 1963

145,45 +  
Y



Film- og løse kopi er kontrollert,  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og opprinnelige arbeid.

8.63

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>USBL PLANEGGINGSKONTORET</b> |                  |
| ARKITEKTKONTORET                |                  |
| ANLEGG                          | Grefsenveien 51. |
| RETTET                          | 7-5-60           |
| Hybelhus.                       |                  |
| Fasade Syd-vest.                |                  |
| TEGNINGSDATO                    | 1/100            |
| TEGNER                          | T.NR. 87-106     |

115,85

OSLO EGENSKONTROLL

MOTTATT  
29 AUG 1963

V

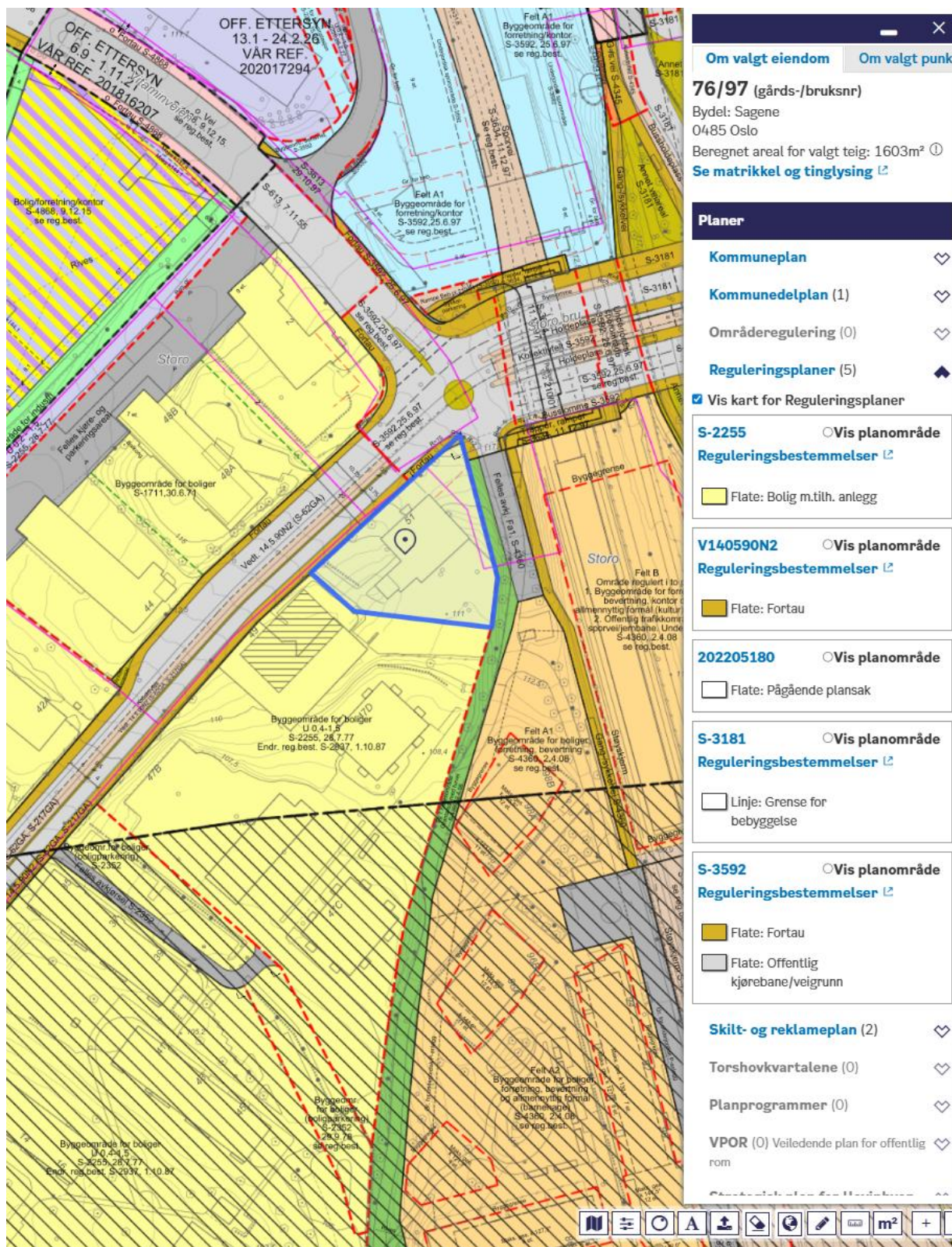
113,40

110,85



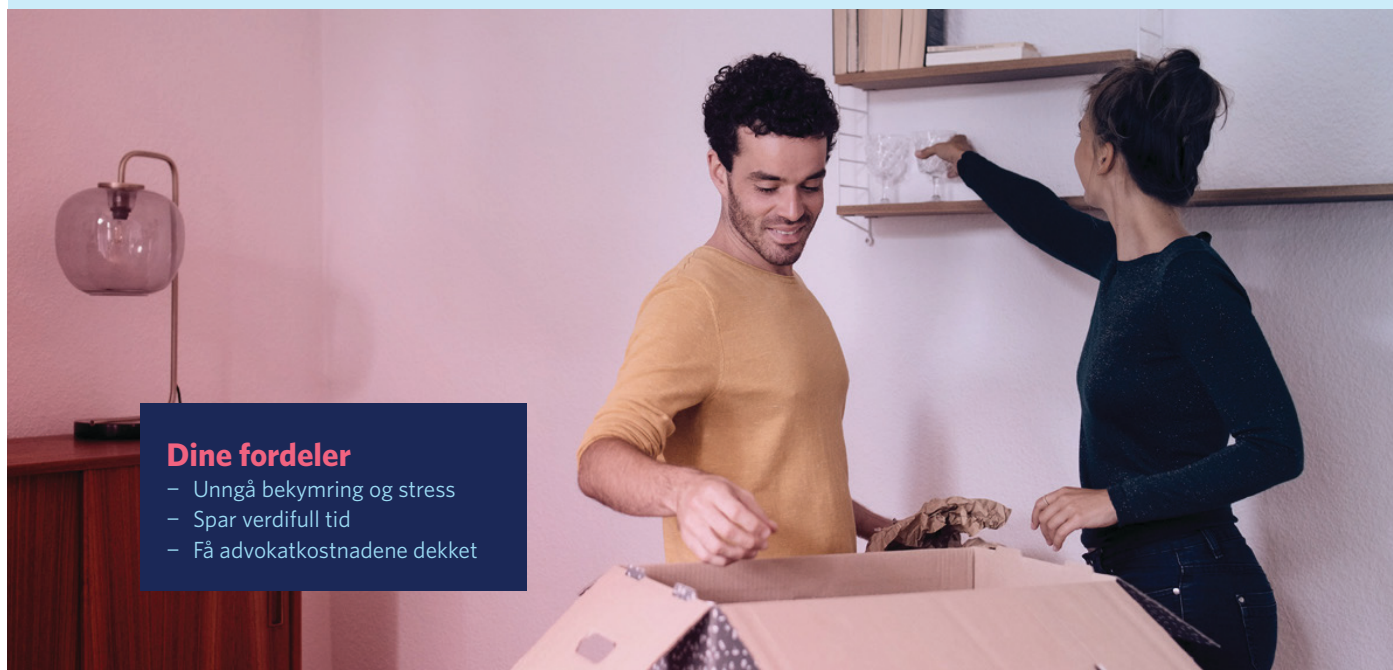


## Reguleringskart 02.03.2026



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 13 500 |
|------------------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |
|-----------------------|-----------|



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no  
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





Adrian Stokstad  
adrian.stokstad@emera.no  
469 10 410

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.  
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket  
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING