

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 146 244,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 2 755 532,-
Felleskostn.: Kr 3 652,-
Selger: Torill Hansen bo v/bostyrer
Advokat Jacob W. Lindegaard

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 23/25 kvm
Tomtstr.: 1603 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 97
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1007250149

-1-roms oppussingsobjekt med mye potensial -Varmtvann og fyring inkludert

Velkommen til Grefsenveien 51!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Storo - et område som stadig flere får øynene opp for. Her bor du sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Rett i nærheten ligger Akerselva og marka, som gir deg unike muligheter til å kombinere byliv med natur og rekreasjon.

Kort fortalt:

- Heis i bygget
- Nærhet til BI Nydalen
- Flislagt bad fra 2013 i regi av borettslaget
- Vinduer byttet i 2021
- Alle tenkelige fasiliteter tilgjengelig rett utenfor døren
- Fellesvaskeri
- Internett inkl.
- Fyring og varmtvann inkl.
- Loftsbod
- Perfekt førstegangskjøp
- Ingen dok. avgift
- Meget sentral og god beliggenhet
- Kort vei til kollektivtrafikk

Boligen må ses på som rehabilitering/oppussingsobjekt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	57
Formuesverdi	60
Ferdigattest	61
Reguleringskart	64
Meglerbrev	69
Husordensregler	72
EO årsmøte	106
Protokoller	112
Vedtekter	115
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 23 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

12. etasje

BRA-e: 2 m² Antatt ca. 2 kvm loftsbod.

4. etasje

BRA-i: 23 m² Entré, bad, stue, kjøkken

Ikke målbare arealer

Antatt 2 kvm loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er opplyst at det er loftsbod merket 42 og to skap i kjeller merket 42. Bodarealer var ikke tilgjengelige på befaringstidspunktet pga manglende nøkler. Bod og skap vil være tilgjengelig ved visningstidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1603 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Storo - et område som stadig flere får øynene opp for. Her bor du sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Rett i nærheten ligger BI Nydalen, Akerselva og marka som gir deg unike muligheter til å kombinere byliv med studier, natur og rekreasjon. Langs elva finner du idylliske tur- og sykkelstier som strekker seg fra Maridalsvannet og helt ned til Bjørvika. Her kan du starte dagen med en joggetur langs vannet eller nyte rolige søndagsturer omgitt av trær og fuglekvisper. På varme sommerdager frister både Nydalsdammen og Brekkedammen med deilige bademuligheter.

For den aktive er treningsmulighetene mange: SATS Storo, Fitness24Seven og Myrens Sportssenter på Torshov ligger alle innen komfortabel gangavstand. Og etter treningsøkten kan du unne deg noe godt på et av de mange spisestedene i området - kanskje en pizza hos Lofthus Samvirkelag, en middag på Jewel of India eller et besøk på Nydalen Bryggeri og Spiseri. I tillegg har du Kulturhuset Hvaskjer, flere hyggelige kafeer og takeaway-alternativer, som gjør det enkelt å kose seg - også på travle dager.

Dagligvarebutikker som Extra, Rema 1000, Kiwi og den søndagsåpne Nærbutikken ligger i gangavstand - sistnevnte bare et minuts gange fra leiligheten. Her har du alt du trenger, uansett ukedag.

Bare noen minutter unna finner du også Storo Storsenter - Oslos største kjøpesenter - med over 130 butikker og spisesteder. Enten du skal handle, ta en kaffe med en venn eller dra på kino, er det enkelt å finne noe som passer. Kinoentusiasten vil dessuten sette pris på nærhet til Odeon - Norges største kinosenter - i tillegg til Ringen kino og alle tilbudene på Grünerløkka og Sagene.

Området rundt byr på et mangfold av grøntområder og sosiale møteplasser. Torshovparken, Muselunden og Torshovdalen gir deg store, åpne gressletter og aktivitetstilbud for både store og små. I Torshovparken kan du spille sandvolleyball eller basket om sommeren, og ake om vinteren. Lilleborgbanen rett ved har fotballbane, skøytebane, lekeplass, tennisanlegg og minigolf. Muselunden og Nordre Åsen idrettspark tilbyr både kunstgressbaner og gressbane - perfekt for både organisert og uorganisert lek og trening.

Storo og Sandaker er levende og mangfoldige strøk med et inkluderende nabolag, et rikt kulturliv og en urban puls. Her får du det beste av to verdener: kort vei til sentrum og urbane tilbud - samtidig som du bor i grønne omgivelser, med natur og friluftsliv lett tilgjengelig.

Adkomst

Adkomst fra Grefsenveien.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Lillohagen Fus barnehage, Bjerkealleen Kanvas-barnehage og Espira Grefsen Stasjon barnehage.

Skolekrets

Fernanda Nissen skole og Morellbakken skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Storo med linje 4 og 5 ca 100 m

Trikk: Storo med linje 11, 12 og 18 ca 100 m

Buss: Storo med linje FB3, 11N, 12N, 23, 24, 56 og 56B ca 100 m

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 500 m

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type tekst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er oppnevnt bostyrer, Oslo tingretts sak nr. 24-182830D80-TOSL/08.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, stue og kjøkken. Det medfølger også bod på loft samt skaplass i kjeller. Det er fellesvaskeri i kjeller. Boligen må ses på som oppussingsobjekt og kostnader vil forekomme.

Standard

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 2-lags isolerglass, i tillegg er det koblet vindu med enkelt glass.. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. Ukjent alder.

INNVENDIG

Vinylbelegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue. Etasjeskiller er av betongdekke

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest. Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot sluk er målt til 22 mm.

Det er to sluk i gulv, hovedsluk er av MA-støpejern med plastinnsats og hjelpesluk er i plast. Banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i himling i bad.

KJØKKEN

Kjøkkenet har eldre malt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem. Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk med stoppekraner er tilgjengelig fra luke i himling i badet. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Det er sentralvarmeanlegg i boligen. Vannbåren varme til radiatorer knyttet til sentralvarme. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 5 fordelingskurser. Sentralt brannvarslingsanlegg og brannslange.

Info fra takstmann:

Boligen er nedslitt og det må påregnes rehabilitering/oppussing. Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det funnet tegninger som stemmer med dagens bruk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendige overflater
- Elektrisk anlegg
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk kjøkken

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Dører
- Etasjeskille
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Vannbåren varme
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Det medfølger ikke hvitevarer.

TV/Internett/Bredbånd

Internett inkl i felleskostnadene.

Parkering

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586884

Diverse

Boligen er ferdig rengjort og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fyring via radiatorer.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 720 461

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 881 844

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tot. innev. måned: 3 652,-

Felleskostnader: 2 445,-

Avdrag felleslån: 126,-

Renter felleslån 3: 408,-

Avdrag felleslån 3: 429

Renter felleslån: 244,-

Fordeling felleskostnader oppgitt av forretningsfører.

I tillegg inkludert i felleskostnadene: kommunale avgifter, trappevask, tv/internett, forretningsførsel, v.v og fyring, drift og vedlikehold, etc.

Framtidige vedlikehold som bl.a. utbedring heis kan medføre økning i felleskostnader og fellesgjeld. Se vedlagt årsmøte vedlagt i salgsoppgaven.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 652

Andel Fellesgjeld

Kr 146 244

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Andel fellesformue

Kr 68 255

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grefsenv 51 Borettslag

Organisasjonsnummer

948609541

Andelsnummer

49

Om borettslaget

Andelen er en del av Grefsenv. 51 Borettslag (org.nr. 948 609 541), bestående av totalt 76 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 908 597,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 5 190 435,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Informasjon fra styret etter siste generalforsamling:

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 det vil betjenes ett lån mindre, noe som gir større økonomisk fleksibilitet til å finansiere heisprosjektet med pant i eiendommen.

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

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.10.2025: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50.9998

Saldo per 13.10.2025: 8 190 959

Andel av saldo: 91 705

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.05.2038)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånummer: 16363816383, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.10.2025: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 13.10.2025: 4 871 452

Andel av saldo: 54 540

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2046)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Informasjon gitt av forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig tillatelse fra styret. For at styret skal kunne gi slik tillatelse, er det en forutsetning at andre leieboere ikke sjeneres. Styret kan etter søknad gjøre unntak i spesielle tilfeller. Utekatter tillates ikke.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 97 i Oslo kommune. Andelsnr. 49 i Grefsenv 51
Borettslag med orgnr. 948609541

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest av bygget fra 1963.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202205180

Saken gjelder: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 201816207

Saken gjelder: Detaljregulering for Vitaminveien

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

146 244 (Andel av fellesgjeld)

2 746 244 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 755 532 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 763 432 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 766 232 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Selger (det offentlige dødsboet v/bostyrer) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen er ferdig rengjort og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Meglerns vederlag

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 12 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Ansvarlig megler bistå av

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

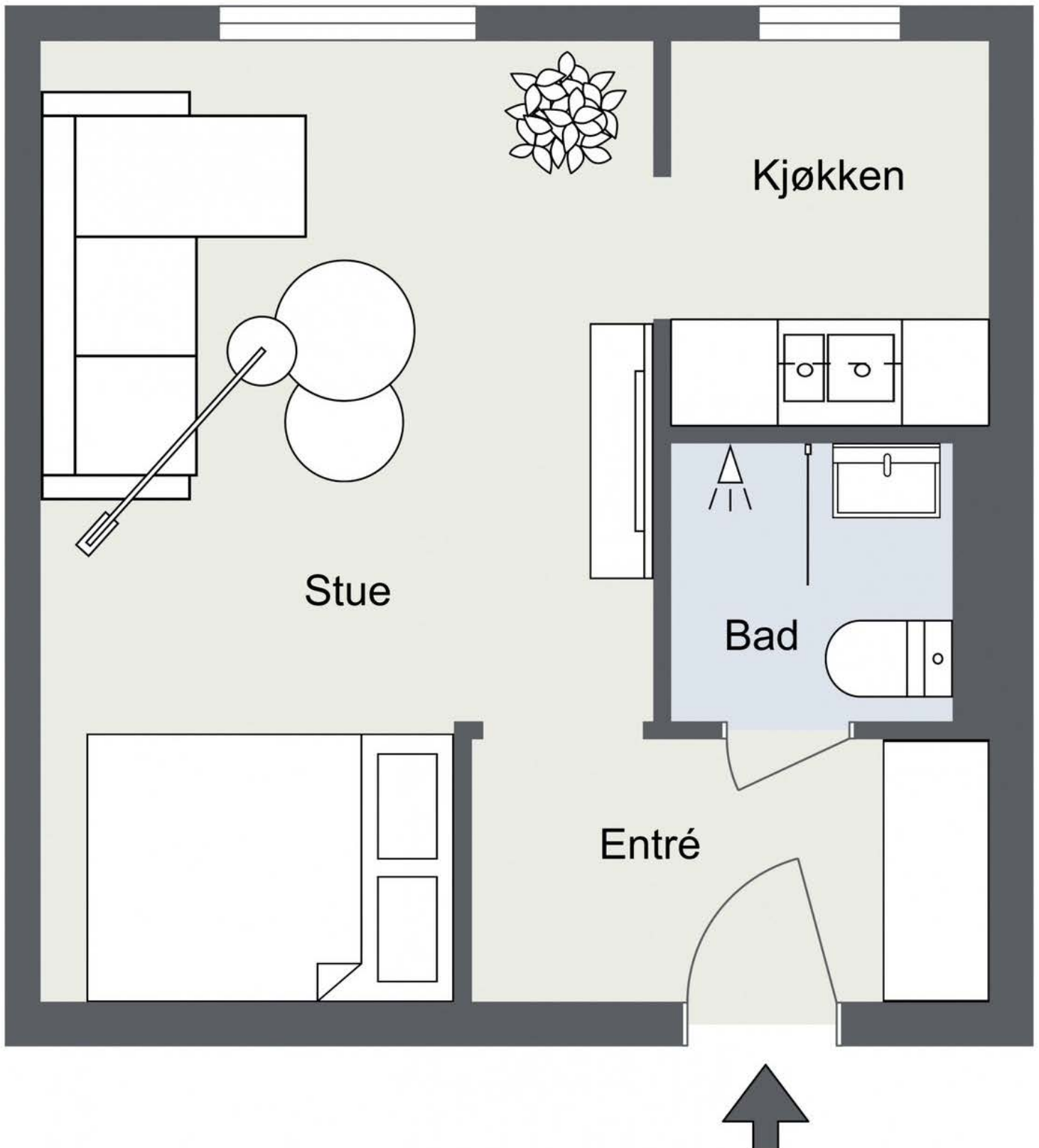
Salgsoppgavedato

22.10.2025



Grefsenveien 51

4. etasje













Flislagt bad med varmekabler, vegghengt toalett, dusjsone og servant med underskap.
Pusset opp i regi av borettslaget i 2013









Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



OSLO kommune



gnr. 76, bnr. 97



Andelsnummer 49

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



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 18778-1773

Referansenummer: PH9039

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er nedslitt og det må påregnes rehabilitering/oppussing. Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Andelsleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 2-lags isolerglass, i tillegg er det koblet vindu med enkelt glass.. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. Ukjent alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest. Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å måle uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er to sluk i gulv, hovedsluk er av MA-støpejern med plastinnsats og hjelpesluk er i plast. Banemembran med ukjent utførelse.

Det er synlig membran i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarettatt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i himling i bad.

Under befaring ble funksjonen testet ved hjelp av et papirark og funnet tilfredsstillende. Det er knyttet usikkerhet til om dette er naturlig oppdriftsventilasjon, eller mekanisk forsert avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt badet.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre malt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk med stoppekraner er tilgjengelig fra luke i himling i badet.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Det er sentralvarmeanlegg i boligen. Fellesanlegg er ikke besiktiget.

Felles varmtvann i bygget. Ikke besiktiget.

Vannbåren varme til radiatorer knyttet til sentralvarme.

Automatsikringer med innebygd jordfeilbrytere. 5 fordelingskurser.

Sentralt brannvarslingsanlegg og brannslange.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

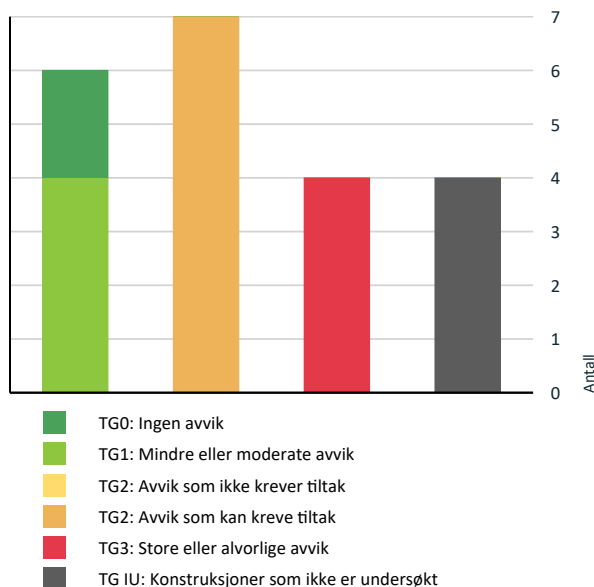
Andelsleilighet

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

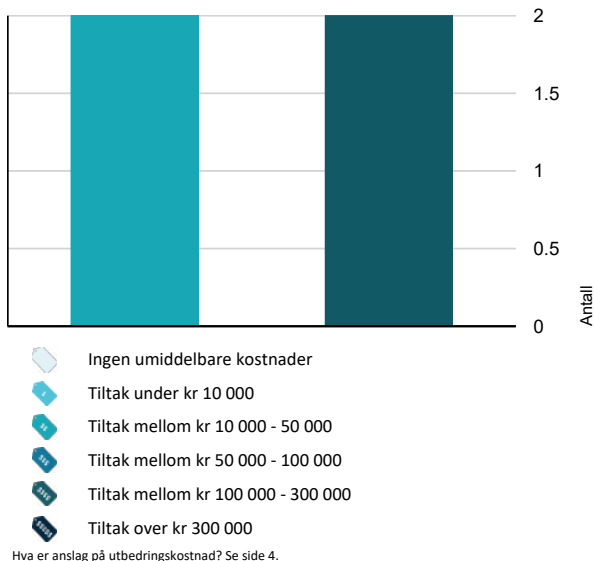
Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det funnet tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er meget slitte og bærer preg av utidsmessig standard, bruksslitasje og vedlikeholdsetterslep. Det er misfarging av overflater, svimerker og hakk/skader i gulvbelegg. Tapet er svært slitt og stedvis revet opp. Listverk er slitt og himling er misfarget. Det er lukt av tobakksrøyk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør rives og det bør renses for tobakksrøyklukt og misfarging før ny overflatebekledning. Konsekvens av å ikke utføre utbedring er luktproblematikk og slitt bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 2-lags isolerglass, i tillegg er det koblet vindu med enkelt glass..

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 40. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riper/skader på dørblad pga skraping mot garderobedør. I tillegg er det slitte pakninger i dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting. Kosmetisk konsekvens.

Pakningslister mister tetteegenskaper over tid på grunn av elde.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Vinylbelegg på gulv. Tapetserte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,50 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 24 mm gjennom rommet i stue. 23 mm i soverom. Målinger er gjort med laser på tilfældige tilgjengelige steder. Årsak til skjevheter er vanskelig å si sikkert. Skjevheter kan skyldes setninger i bygget. Ofte oppstår setninger på grunn av varierende grunnforhold, for eksempel når deler av bygget står på fjell og deler av bygget står på leiregrunn. Setninger kan også oppstå ved større inngrep i grunnen i nærheten av bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

1 TG 0 Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og ferdigattest.

Årstall: 2013 Kilde: Offentlig informasjon



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstall: 2013 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i det om etter forskriften anses som våtsone. Badets størrelse gjør at hele badet anses som våtsone og uansett hvordan døren hadde vært plassert ville den være i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dør bør sprutsikres med forheng eller lignende.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra flis ved terskel mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å måle uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2013 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er to sluk i gulv, hovedsluk er av MA-støpejern med plastinnsats og hjelpesluk er i plast. Banemembran med ukjent utførelse.

Det er synlig membran i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

! TG IU Ventilasjon

Det er avtrekk i himling i bad.

Under befaring ble funksjonen testet ved hjelp av et papirark og funnet tilfredsstillende. Det er knyttet usikkerhet til om dette er naturlig oppdriftsventilasjon, eller mekanisk forsert avtrekk.

Det er funnet et ekspedisjonsdokument datert 18.10.1960 i saksinnsyn, der det fremkommer at det er en vifte på loftet. Det er ikke spesifisert om denne viften er tilknyttet våtrommene. Bygningsdelen er ikke videre undersøkt.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegg rundt badet.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre malt innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning er slitt og det er en fuktskade i benkeplate ved blandebeholder. På grunn av fuktskaden i benkeplaten har ikke blandebeholder stabilt feste og er løs i festet. Årsak til skade er ukjent, men mest sannsynlig er det tidligere lekkasje fra blandebeholder eller vannsøl fra bruk av oppvaskkum uten å tørke opp på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkenet alder, tilstand og manglende bruksfunksjoner tilsier at kjøkkenet bør skiftes ut. Blandebeholder som ikke er stabilt festet utgjør forhøyet risiko for vannlekkasjer på grunn av bevegelser som kan føre til at rør/pakninger kan løsne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ingen ventilator på kjøkken. Det er registrert en klaffeventil på yttervegg innebygget i et skap.

Over overskap er det en synlig ventil som er blendet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres ventilator i kjøkken.

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

Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si at luften skal sendes ut av bygget enten over tak eller ut på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokk med stoppekraner er tilgjengelig fra luke i himling i badet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens: Manglende merking av rørkurser vil gjøre at det tar lengere tid å adressere hvor en eventuell lekkasje oppstår.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventilasjon i kjøkken. Ventiler er blendet og bygget inn.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjon er viktig for innneklimaet i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

TG IU Varmesentral

Det er sentralvarmeanlegg i boligen. Fellesanlegg er ikke besiktiget.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i bygget. Ikke besiktiget.

TG 2 Vannbåren varme

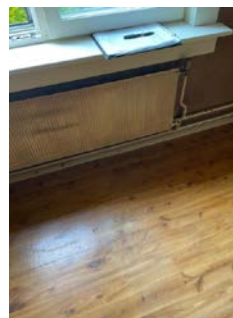
Vannbåren varme til radiatorer knyttet til sentralvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 5 fordelingskurser.

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.

0 Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

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

Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

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?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Boligen er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Det er manglende deksler på stue, bad og kjøkken. Det er sprekk i deksel på lysarmatur i bad. Det er ikke kjent om det er fremlagt samsvarserklæringer på alle arbeider siden 1999. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales derfor en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

NB! Kostnadsestimat er kun beregnet for utvidet el.kontroll og utbedring av manglende deksler. Undertegnede er ikke fagkyndig på området og kan derfor ikke beregne kostnader for eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg og brannslange.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Andelsleilighet

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved søk i PBEs digitale arkiv på saksinnsyn er det funnet tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Salgsobjektet er et dødsbo. Spørsmål er derfor ikke besvart. Skjematuren krever at man svarer enten "Ja" eller "Nei". Derfor er det besvart nei på disse spørsmål.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	23	0

Kommentar

Andelsleilighet

Det er opplyst at det er loftsbod merket 42 og skap i kjeller merket 42. Bodarealer var ikke tilgjengelige på befaringstidspunktet pga manglende nøkler.

Heis i bygget: 4 personer/300 kg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Jonas Huser	Megler

Matrikkeldata

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

Adresse

Grefsenveien 51

Hjemmelshaver

Grefsenv 51 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
42/GREFSENV 51 BORETTSLAG	948609541	42	USBL	Hansen Torill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
49	100	7 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Siste hjemmelsovergang

År

1960

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

586884

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PH9039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250149	
Selger 1 navn	
Advokat Jacob W. Lindegaard	
Gateadresse	
Grefsenveien 51	
Poststed	Postnr
OSLO	0485
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Torill Hansen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250149

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er oppnevnt bostyrer, Oslo tingretts sak nr. 24-182830D8O-TOSL/08.

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.

Document reference: 1007250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Winderen Lindegard	40ee038d33d9e3ef17f1ce 70e7d63cb1e7bd29eb	14.10.2025 16:43:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250149

- 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 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Storo Linje 4, 5	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Storo Linje FB3, 11N, 12N, 23, 24, 56, 56B	2 min 0.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.7 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Kuben videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

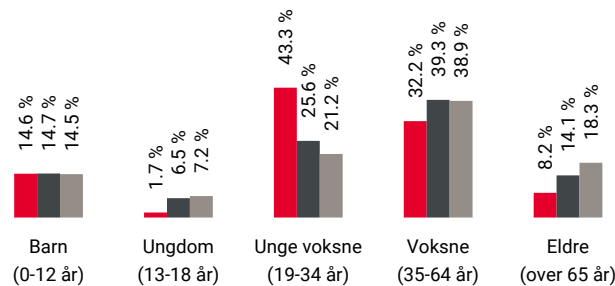
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Nærbutikken Storo Søndagsåpent	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



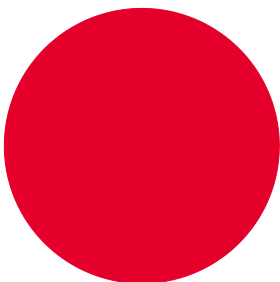
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Grefsen Tennishall	9 min 🚶
Tennis	0.7 km
⚽ Nordre Åsen kunstgressbane	9 min 🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.8 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.»

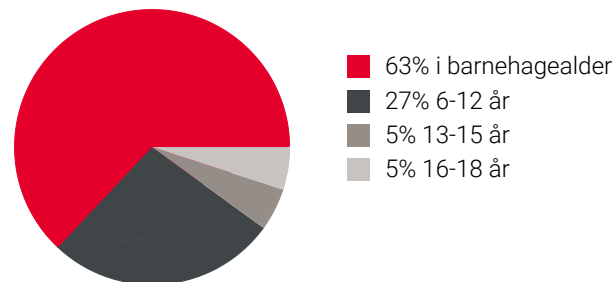
Sitat fra en lokalkjent

“

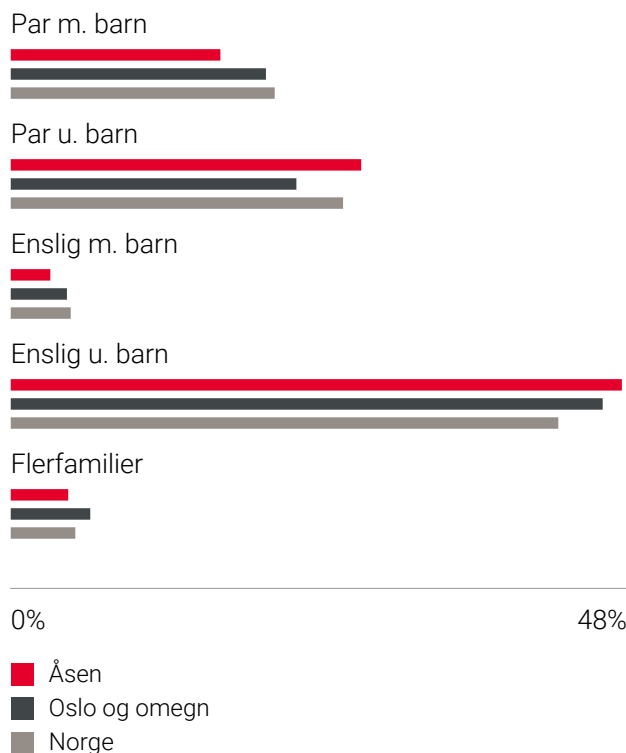
Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	6 min 🚶
🏪 Vitusapotek Storo	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

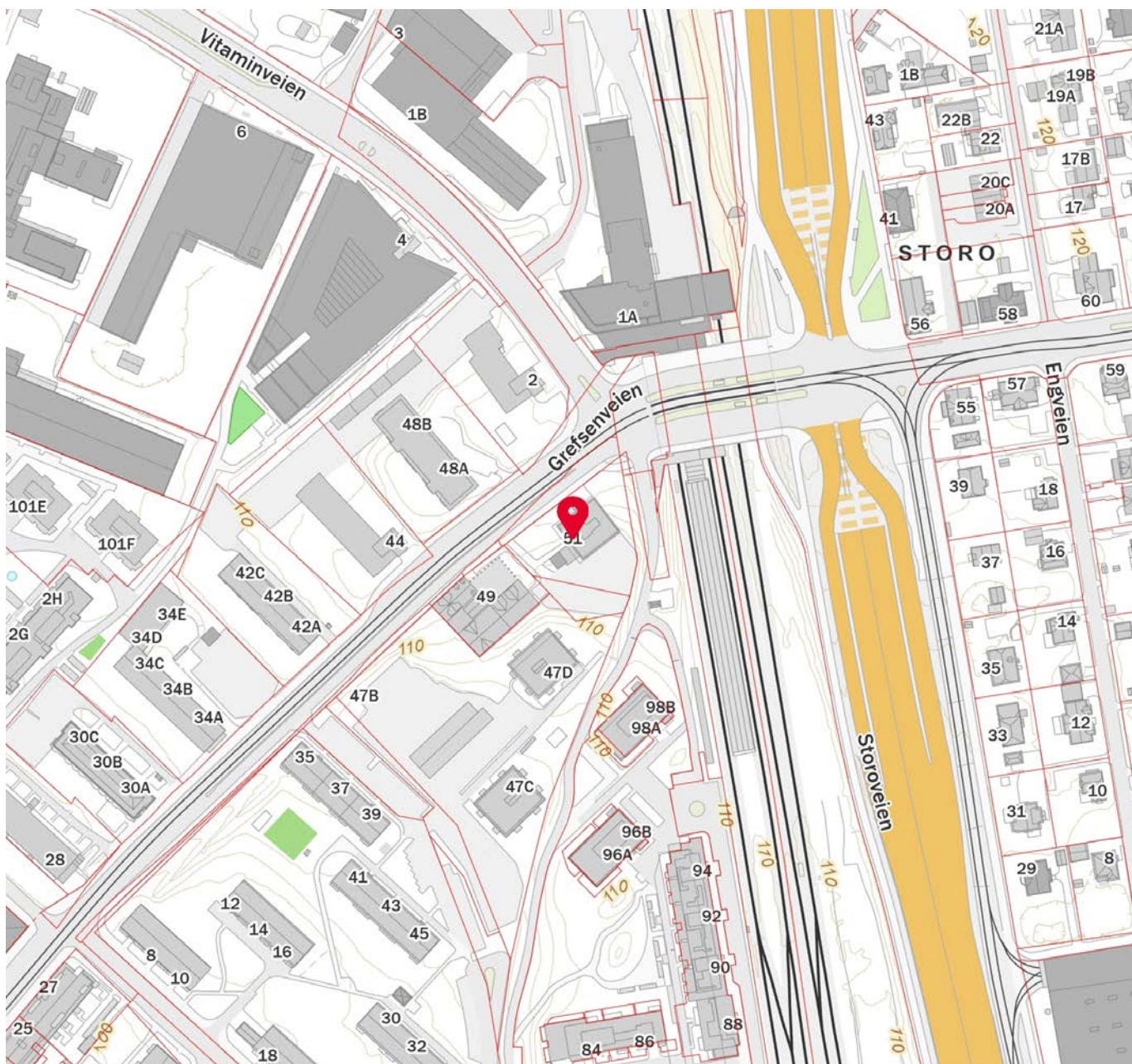
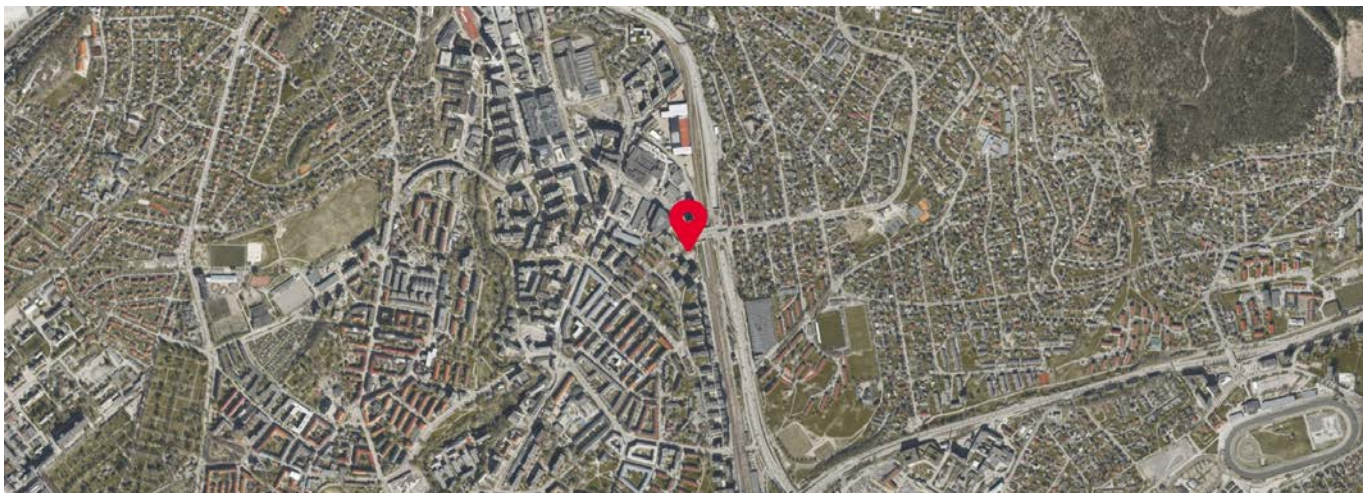


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Skatteetaten

Dato
21.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 609 541 Andelsnr 49

Eiendommens adresse:

Grefsenveien 51, 0485 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 720 461
Som sekundærbolig:	kr 2 881 844

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Approbasjon.

Arbeidssted	76/97 Grefsenveien 51.	Journalnr.	59/3422.	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidsart	Høyhus.	Innlevert	27/11-59		
Bygningens art					
Byggherre	A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgate 2.				
Byggemelding	A/L U.S.B.L. Planleggingsavdelingen, Riddervoldsgate 2.				

Dato
21. mai 1960. JSP/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser av 11/12-59 og brannvesenets av 2/1-60 må følges, konfr. vedlagte gjenparter.
Butikkens art og eventuell innredning må godkjennes.

Ang. beliggenheten vises det til situasjonskartet med påtegninger fra byplankontoret, sist av 27/11-59.
Reguleringen må være stadfestet og ankesaken være avgjort før byggetillatelse kan gis.

Tilleggsmeldingen vedr. nettstasjonen vil bli behandlet særskilt når situasjonskartet med denne inntegnet, er innkommet.

Garasjebygningene må anmeldes særskilt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene **I, IV, V, VII**
og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløypekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. xx med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. før l.etg. gulv støpes. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. Ankesaken være avgjort og reguleringen være stadfestet av departementet
<i>stadfestet 27/6-60</i> |
| | ☒ I. De på sit.kartet skraverte arealer være tilskjøttet g.nr.76,b.nr.97. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

JSP
J.S.Platau

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekker høyde skal være minst 0,9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonsskanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseses i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstubad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0,8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 7. okt. 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 76, bnr. 97, Grefsenveien 51.

Arbeids art

Høyhus.

Bygningens art

Journalnr.

59/3422.

Avsluttende synsforretning

25.5.1963.

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgate 2.

Byggemelder

Byggherre.

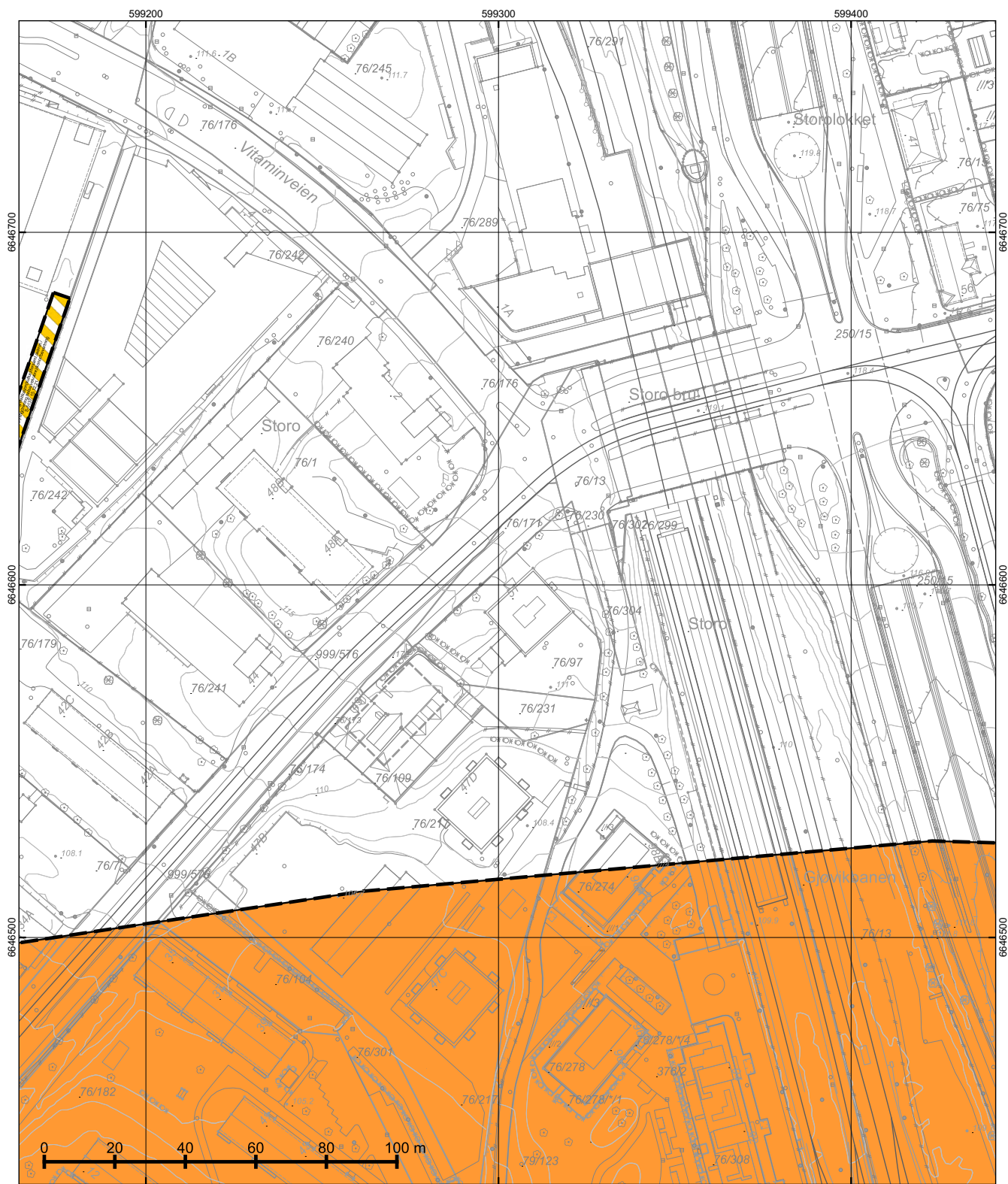
Ansvarshavende

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

• Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148468/ 86520774

Adresse: Grefsenveien 51

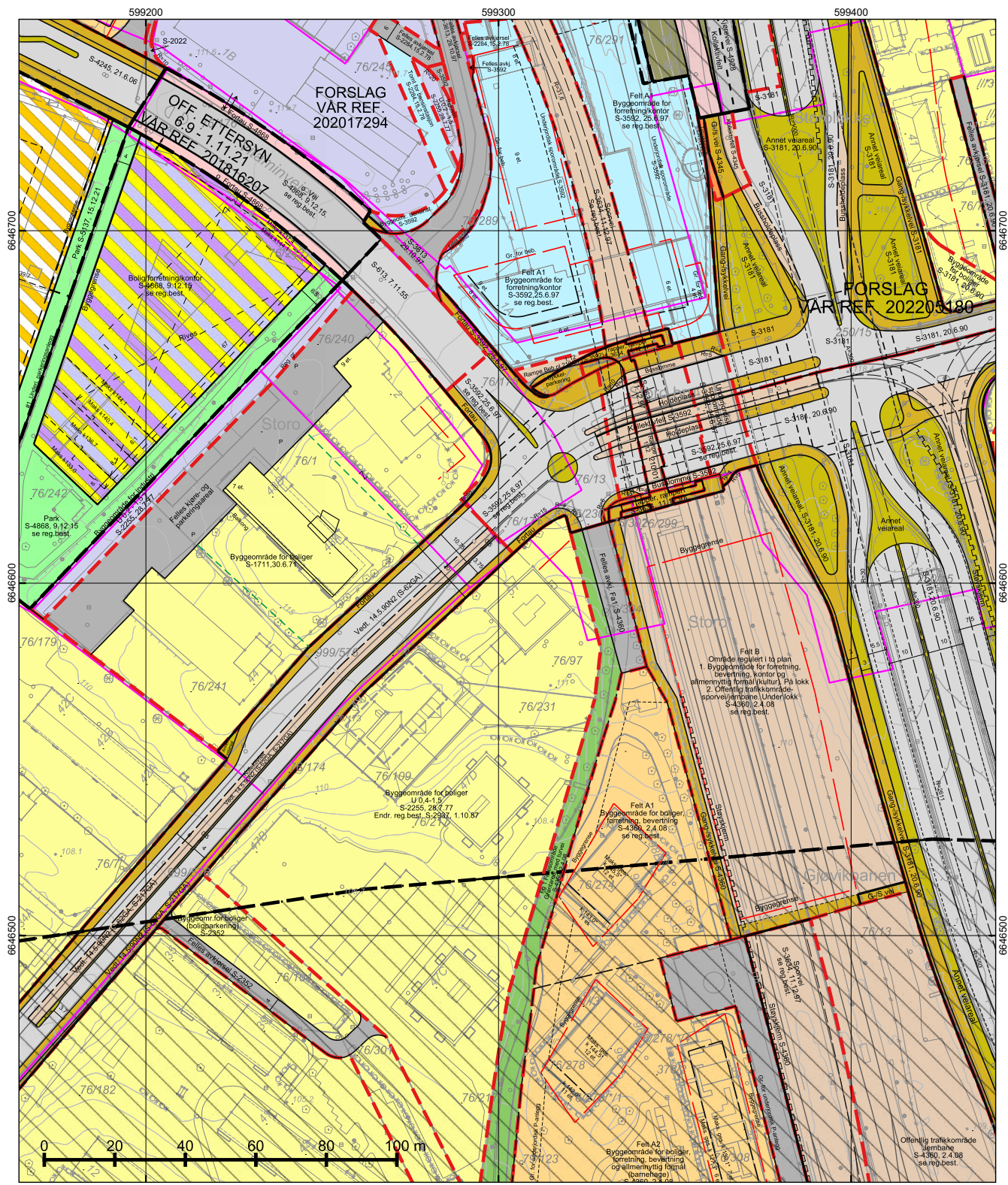
Gnr/Bnr: 76/97

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

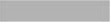
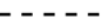
Originalformat: A3

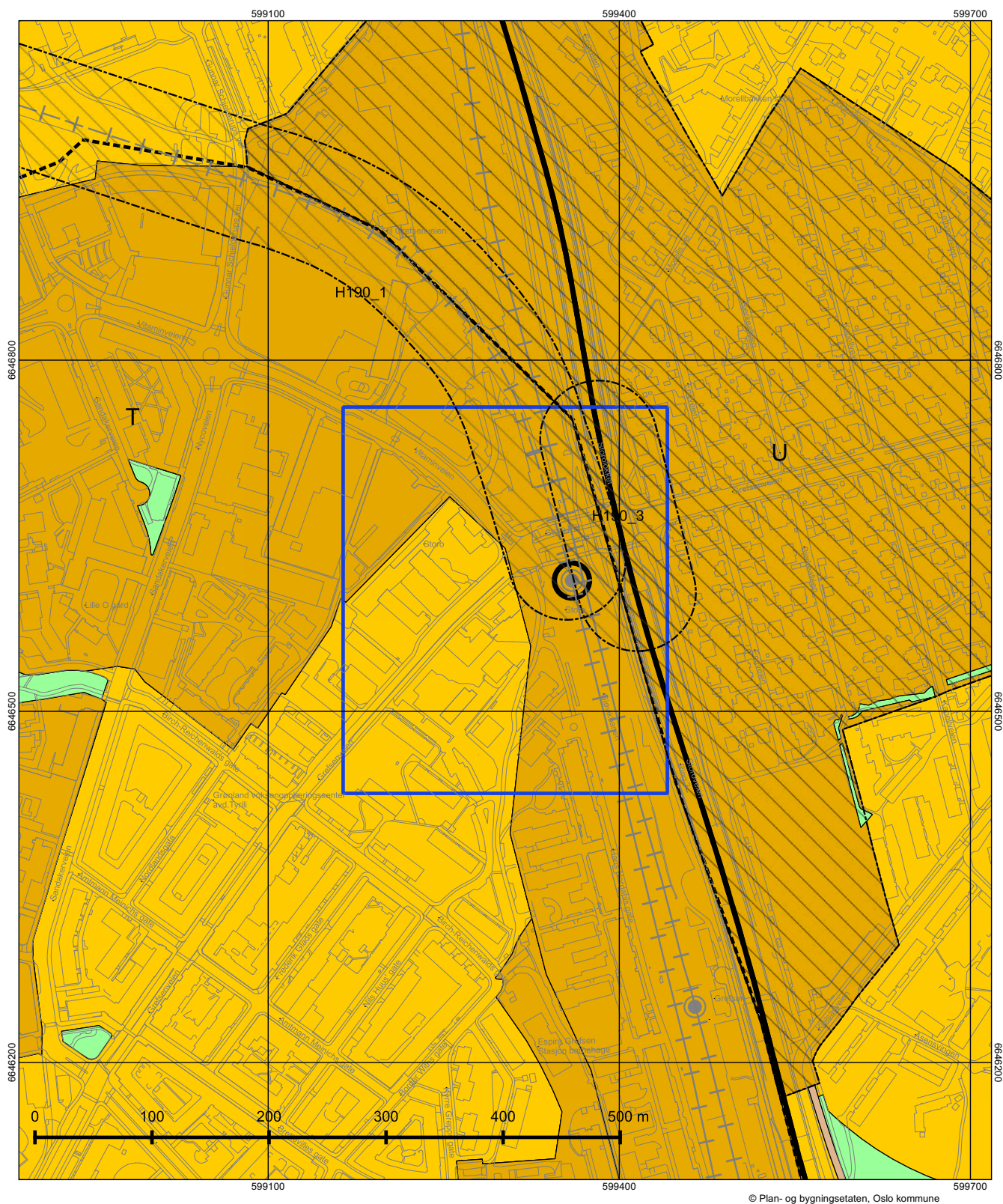
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148468/ 86520774	Deres ref.:
Adresse: Grefsenveien 51	Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/97	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	77 - Annet fellesareal		Plangrense (gammel lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (ny lov)
	121 - Forretning og kontor		RpRegulertHøyde
	141 - Forr./kontor/offentlig		Feltinndeling
	144 - Forr./bolig		Regulert eiendomsgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	191 - Bensinstasjon		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Beregnet senterlinje veg
	311 - Annet veiareal		Regulert kjørefelt
	312 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	313 - Skulder/bankett		Underjordisk anlegg
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Byggegrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert stoyskjerm
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Avkjørsel
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	333 - Område avsatt til bane		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		



Oslo

Dato: 13.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148468/86520774

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	V ³ r ref.:	36/26	Fjdselsdato eier:	09.09.1956
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Torill Hansens bo		
Organisasjonsnr: 948 609 541	Andelsnr:	49		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 652

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 445
	Avdrag fellesl ³ n	126
	Renter fellesl ³ n 3	408
	Avdrag fellesl ³ n 3	429
	Avdrag fellesl ³ n 2 (25,00 i Sep. 25)	0
	Renter fellesl ³ n	244

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	146 244	Gjeld siste ³ rsoppg.:	152 327
Klient ajourf. l ³ n:	13 062 410,63	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	13 605 741

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12125999628, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.10.2025: 5,14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50.9998

Saldo per 13.10.2025: 8 190 959

Andel av saldo: 91 705

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.05.2038)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 16363816383, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.10.2025: 5,14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 13.10.2025: 4 871 452

Andel av saldo: 54 540

Fjrst termin/fjrst 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 H³ pnes

Adresse: GREFSENVEIEN 51

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 41584226

E-post: grefsenveien51@outlook.com

6: Ligning - 2024

Gjeld:	152 327	Andre inntekter:	2 512
--------	---------	------------------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	V ³ r ref.:	36/26	Fjdselsdato eier:	09.09.1956
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Torill Hansens bo		
Organisasjonsnr:	948 609 541			

6: Ligning - 2024

Annen formue:	68 255	Utgifter:	8 868
---------------	--------	-----------	-------

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 100
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	49

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1961		
G ³ 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

		Fjrst innflytting:	01.01.1986	SS Bnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	1		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Borettslaget eier to nY ringslokaler i bygget, samt n andelsleilighet som leies ut.

Parkering:

Garasjeplasser og parkeringsplasser utendørs leies ut av borettslaget og tildeles etter boansienitet etter avtale med styret. Plasser fjlger 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 vN rt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ vN rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle sprjrm³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.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 fjrst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 13.10.25 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51

V³ r ref.: 36/26

Fødselsdato eier: 09.09.1956

Grefsenveien 51

Type: Borettslag tilknyttet

0485 OSLO

Eiere: Torill Hansens bo

Organisasjonsnr: 948 609 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024

Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

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

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 oppussingsarbeid 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 oppussingsarbeid, inkludert hamring og boring, er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er oppussingsarbeid, 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 oppussingsarbeid. 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

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

Diverse

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

Mvh

Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS



INNKALLING 2025

Borettslaget Grefsenveien 51

Fredag 14.03.2025 kl. 10:00

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til ierskifte@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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 190 435	4 727 799
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	908 597	1 359 945
Tilbakeføring av avskrivning	75 819	65 077
Kjøp / salg anleggsmidler	-80 567	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-824 991	-962 386
B. Årets endring disponible midler	78 859	462 636
C. Disponible midler	5 269 293	5 190 435
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 492 772	5 415 939
Kortsiktig gjeld	-223 479	-225 504
C. Disponible midler	5 269 293	5 190 435

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

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

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

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

Balanse 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

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

Sted: _____

Dato: _____

Arijana Håpnes
Styreleder

Maria Isabel Stormarken Morillo
Styremedlem

Thomas Døvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder fakturering egenandel.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 76 andeler.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring . Polisenr. SP586884

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

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

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

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	60 714	25 781
6602 Vedlikehold VVS	77 199	42 190
6603 Vedlikehold elektro	147 646	9 833
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	35 659
6611 Vedlikehold heiser	196 399	229 495
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 750	0
6616 Vedlikehold vaskeri	16 360	11 783
6617 Vedlikehold 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
Sum	602 656	513 523

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

Note 11 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder bistand generalforsamling og økning av felleskostnader.

Note 12 - Andre kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

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

Borettslaget eier 1 leilighet, samt 2 forretningslokaler.

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 51

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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: 028NJ-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 Håpnes
Styremedlem, Thomas Døvik
Styremedlem, Maria Isabel Stormarken Morillo
Varamedlem, Hege Rolt
Varamedlem, Oda Kvalvik

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

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 51 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 51 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948609541

Borettslaget Grefsenveien 51 består av 76 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Styrets arbeid

1. Heisprosjektet

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

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

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

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

Bakgrunn for heisprosjektet

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

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

2. Oppgradering av vaskeriene

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

3. Næringslokalene

Elektrolyseinstituttet

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

Oppussingseksperter

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

4. Fasadeoppussing ved hovedinngangen

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

5. Oppgradering av radiatorer

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024

Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

Barnevogner, ski, sykler eller lignende skal ikke plasseres i trapperom eller ganger. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene på loftet. Fotballspilling er ikke tillatt på lagets område. Ta vare på planter og plener. Ikke gi mat til fuglene da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Installasjon av flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende krever styrets godkjenning. Oppsetting av radio- eller TV-antenner 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 oppussingsarbeid 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: greksenveien51@outlook.com Husk å oppgi nummer på skiltet. Det er ikke tillatt å klistre papirlapper eller annet på ringeknappen. Vær vennlig å henge røret på callinganlegget tilbake på plass i leiligheten din for å opprettholde god samtalekvalitet for alle.

Bad, WC, kraner og ledninger

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

Brann-/fluktveier

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

Røyking i fellesarealer

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

Søppelavfall og renhold

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

Lufting av leiligheter

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

Brann, brannvarsler og fluktveier

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

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

Konflikthåndtering

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

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

Diverse

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

Mvh

Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk 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)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

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

Stemmeperiode: 27.03.2025 10:00 - 28.03.2025 12:00

Sted: Digitalt - Usbl.no/Bonabo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Grefsenveien 51

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt - Usbl.no/Bonabo

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:
Styreleder Arijana Håpnes

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Arijana Håpnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Hensettelse av søppel og objekter i fellesareal

Forslag til vedtak:

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	Aleksander Wærenskjold (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Arijana Håpnes (sign.)	04.04.2025

Vedtekter

for

Borettslaget Grefsenveien 51 org nr 948 609 541

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Grefsenveien 51
0485 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre