EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260041
Addresse	Grefsenveien 51		
Postnr.	0485	Sted	OSLO
Selgers navn	Hilde Sellereite		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10 år

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet skal ha blitt totalrenovert i 2013, innunder forrige eiger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

S-bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt membran i gulv og vegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Riktig svar er "vet ikke", men vil tro det da alt ble totalrenovert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt inn varmekabler i gulvet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

S-Bygg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduene i blokka ble skiftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Blitt bygd terrasse utenfor bygget.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Økte felleskostnader ifbm skifte/utbedring av heisene i bygget

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.01.2026

Signert av *Hilde Sellereite*

Initialer selger:
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Grefsenveien 51
0485 OSLO
Gnr./Bnr.: 76/97
Andelsnr. : 97
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 25 m² (BRA-i: 23 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 25 m²

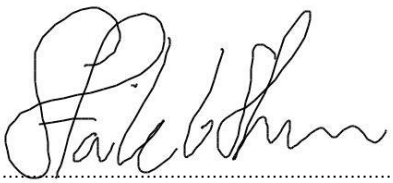
Befaring

Befaringsdato: 28.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.01.2026
Referansenummer	15078775
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0041
Hjemmelshaver/selger	Hilde Sellereite
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Hilde Sellereite
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	30.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grefsenveien 51
Postnummer/sted	0485 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	76/97
Andelsnr.	97
Tomt	Eiet tomt: 1603 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1961		

Byggemåte

Andelsleilighet i Borettslaget Grefsenveien 51 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 75 andeler og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte adkomstveier, sittebenker, sykkelparkering, plenareal, prydbusker og diverse beplantning. Felles sykkelbod/-garasje. Borettslaget har noe parkeringsplasser til utleie. Plassene reguleres etter ventelister. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk over ti etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i pussede og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse. Vinduer med karmer av tre i 3-lags glass fra 2021. Oppvarming med gulvvarme på bad samt radiator. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 7.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på loft merket nr 73.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
Kjøkken		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 7.etasje		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Bod			
7.etasje	23			23	
	Entré, bad, stue/kjøkken				
SUM	23	2		25	
	Total bruksareal: 25 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 23 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbar glassdør samt dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede rør og kompositt. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 22 mm. Nivåforskjell er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig.
TG 2	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Fordelerskap/avrenningsmulighet bør etableres.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrert oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt platetopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal ut av bygget. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og. Lekkasjestoppere og brannslange plassert under oppvaskkum.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Vannrør - Innredning - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.
TG 2	Avløpsrør	Deler av avløpsrør er tapet med tape. Dette er vurdert til å være gjort grunnet drypplekkasje fra avløpsrør/pakning, men kan ikke bekreftes. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
TGIU	Ventilasjon og avtrekk	Avtrekkskanal fra ventilator er ført ut gjennom yttervegg, og det er usikkert om dette er tillatt i borettslaget. Forholdet er ikke videre undersøkt.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Plassbygd seng med oppbevaring. Garderobeskap. Slett innerdør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon		
TG 2	Overflater gulv		TG2 gjelder: Laminat har stedvis noe svelleskader. Dette er vurdert til å være fra tidligere vannsøl. Tegn til bakenforliggende skader er ikke observert. Tiltak kan iverksettes ved behov. TGIU gjelder: Deler av gulvoverflate er ikke inspisert grunnet plassbygd seng.
TGIU	Overflater vegger		Enkelte veggflater er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet plassbygd seng.

Etasjeskiller - 7.etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede rør, kompositt og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventil i yttervegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran		
TG 2	Vannbåren varme		TG2 gjelder radiator med røropplegg. Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke		Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon		Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Felles varmtvann.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse. Vinduer med karmer av tre i 3-lags glass fra 2021.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,20 meter. Øvrige rom er målt til 2,48 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for diverse arbeider vedrørende radiatorer. Utført av De Leon Eiendom AS. Datert 21.10.2025. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for omtrekk i leiligheten. Utført av Ing Hans Becker AS. Datert 31.05.2007.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 28.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8Styret 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Garasjer/parkeringsplasser

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

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024
Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

Barnevogner, ski, sykler eller lignende skal ikke plasseres i trapperom eller ganger. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene på loftet. Fotballspilling er ikke tillatt på lagets område. Ta vare på planter og plener. Ikke gi mat til fuglene da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Installasjon av flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende krever styrets godkjenning. Oppsetting av radio- eller TV-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.

Regler om stillero i andelseiers leiligheter

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

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

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

Regler om stillero på loftene i borettslaget

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

Oppussing

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

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

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

Fellesvaskerier

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

Nøkkelbrikke til hovedinngangsdører:

Dersom man ønsker ekstra nøkkelbrikker til hovedinngangsdøren, bestilles dette via styrets e-post: grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi fullt navn, nummer på din postkasse, ditt tlf. nr., din e-post og leilighetsnummer. Det er andelseier selv som betaler og henter nøkkelen hos leverandøren. Dersom du har mistet en nøkkelbrikke må du melde ifra hvilken, slik at styret får deaktivert den som er mistet.

Utleie av bolig

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

Parkeringsplasser

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

Sykler

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

Vaktmester

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

Skilt til postkasser og callinganlegg

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

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

Bad, WC, kraner og ledninger

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

Brann-/fluktveier

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

Røyking i fellesarealer

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

Søppelavfall og renhold

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

Lufting av leiligheter

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

Brann, brannvarsler og fluktveier

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

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

Konflikthåndtering

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

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 51

Tid og sted: Fredag 14.03.2025 kl. 10:00 - Digital generalforsamling - Usbl.no/Bonabo
Høringsperiode: Fredag 14.03 kl. 10.00 - tirsdag 18.03 kl. 08.00
Stemmeperiode: Tirsdag 18.03 kl. 12.00 - fredag 21.03 kl. 10.00

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem
- 6.2 Valg av varamedlem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styrets innstilling: **Anbefales godkjent.**

5. Andre saker

5.1 Tilkobling av branntavlen til 110-sentralen

Innsender: Styret

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

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

Andelseieren som utløser en 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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Grefsenveien 51

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
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	Maria Isabel Stormarken Morillo	Thomas Døvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder fakturering egenandel.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 76 andeler.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring . Polisenr. SP586884

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 1932,6 kvm.
Eiendomsbetegnelse g.nr. 76, b.nr. 97 og 231. B.nr. 231 ble kjøpt i 2012 (areal på 329,8 kvm). Byggeår:1960/61.
TOMT OG GRUNN: Viser kostpris for tomten. Boligselskapet solgte en del av eiendommen til Statens Vegvesen 01.06.02 for kr. 80.000. Bokført verdi på eiendommen før salget var kr. 247.500. Posten ble nedjustert til kr. 167.500.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	104 808	134 457
6340 Heisalarm	5 029	0
6360 Annet renhold	8 490	2 000
6361 Fast renhold	157 896	150 672
6364 Matteleie	28 728	25 274
6390 Andre driftskostnader	0	3 125
6391 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 brannvernutstyr	0	57 413
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 550	39 918
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	4 375
6648 Vedlikehold dører og porter	13 038	17 467
6691 Vedlikehold egeneide 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 pantsikrede 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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: O28NJ-ENFJC-HH6ZF-1MV8O-2G4NY-BB1UB

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: O28NJ-ENFJC-HH6ZF-1MV8O-2G4NY-BB1UB

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-26 10:09:24 UTC

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Grefsenveien 51

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arijana 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 spesialiserer seg på permanent hårfjerning. Leieinntekten fra dette lokalet utgjør 15 000 kroner per måned, tilsvarende 180 000 kroner i året til inntekt for borettslaget.

Oppussingseksperten
I 2024 ble det også inngått en treårig leieavtale med Oppussingseksperten, som leier næringslokalet i første etasje – tidligere kjent som Storo Frisør. Lokalet skal benyttes som showroom for selskapets kunder. Leieinntekten fra Oppussingseksperten 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 oppussingsarbeider på loftene til borettslaget. På søndager og helligdager skal det være stille på loftene og det er ikke tillatt med lyder som er til sjenanse for naboer.

Fellesvaskerier

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

Nøkkelbrikke til hovedinngangsdører:

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

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

Utleie av bolig

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

Parkeringsplasser

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

Sykler

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

Vaktmester

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

Skilt til postkasser og callinganlegg

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

Bad, WC, kraner og ledninger

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

Brann-/fluktveier

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

Røyking i fellesarealer

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

Søppelavfall og renhold

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

Lufting av leiligheter

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

Brann, brannvarsler og fluktveier

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

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

Konflikthåndtering

Dersom du opplever problemer med naboen din, som for eksempel støy, røyklukt eller annen sjenerende adferd, bør du først forsøke å løse konflikten direkte med naboen. Dette kan gjøres enten ved å snakke personlig med vedkommende eller ved å skrive til dem. Dersom en vennlig tilnærming ikke fører til en løsning, kan du kontakte styret ved å sende en skriftlig klage til: grefsenveien51@outlook.com
Hvis du opplever bekymringsverdig støy, skal politiet kontaktes umiddelbart på 112. Etter at politiet er kontaktet, bør du varsle styret om hendelsen gjennom en skriftlig e-post.

Diverse

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

Mvh
Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3181

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Store Ringvei, strekningen Storo - Sinsen ,inkl. sporveistrase i Grefsenveien og Trondheimsveien samt forbind. fra trase til sporveishall.

Vedtaksdato: 20.06.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550004

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V060606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for Storokrysset og sinsenkrysset med tilhørende anlegg. Oslo byplankontors kart datert 16.08.89).

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde - bolig
Trafikkområde - kjørevei, annet veiareal, fortau/gangvei- og sykkelvei, kollektivfelt/ støyskjerm.
Fellesareal - felles avkjørsel

§ 3. Inntil Årvollbanen bygges, etableres en midlertidig vendesløyfe for sporvogn i Muselunden, innenfor det foreslåtte trafikkområde.

§ 4. Under byggingen av veianlegget føres trafikken i en periode på midlertidig anleggsvei forbi Aker sykehus, på areal delvis utenfor reguleringsgrensen.

§ 5. Støyskjermer som er vist på planen skal være ferdig bygget senest ved åpningen av veianlegget.

§ 6. Bygninger der kravene til utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 ikke oppfylles, skal tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden samt skjermede uteplasser. Det skal tilstrebes et innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dB(A). Beskyttelsestiltak skal være gjennomført senest ved åpningen av veianlegget.

§ 7. Felles avkjørsel fra sydrettet rampe mot Sinsenkrysset skal være felles for gnr.76 bnr.4 og 94 og eventuelt senere utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsel mellom Grefsenveien 57 og Engveien 18 skal være felles for gnr.76 bnr.100, 43, 49 og 87 og eventuelt senere utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsel mellom Engveien 14 og 16 er felles for gnr.76 bnr.86, 58, 72 og 76 og eventuelt senere utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsel mellom Engveien 10 og 12 skal være felles for gnr.79 bnr.93, 66, 54 og 116, og eventuelt senere utskilte parseller fra disse.
Felles avkjørsel fra Grefsenveien 56 og nordover skal være felles for gnr.76 bnr.75, 15, 57 og eventuelt senere utskilte parseller fra disse.

§ 8. Gang- og sykkelveien i søndre ende av Engveien skal også fungere som kjøreadkomst for gnr.76 bnr. 79 og eventuelt senere utskilte parseller fra denne.

Oslo

S-3592

Storoveien 2 m.fl. Grefsen stasjonsområde Reguleringsplan. Forretning/kontor, bolig, trafikkområde bydel 4 Sagene Torshov og bydel 21 Grefsen Kjelsås.

Vedtaksdato: 25.06.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199105416

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 21001

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Storoveien 2 m.fl. Grefsen stasjonsområde.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er inndelt i feltene A1, A2, B, C og D og reguleres til:

Felt A1 og A2	-byggeområde for forretning/kontor
Felt B	-fellesområde (parkering)
Felt C	-byggeområde for boliger
Felt D	-byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage)
	-byggeområde for bensinstasjon
	-offentlig trafikkområde underjordisk sporområde, vei, fortau, annet veiareal
	-felles avkjørsel

§ 3. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og etasjetall.

§ 4. Felt A1 og A2:
Det kan tillates underetasjer og/eller tilbaketrukket teknisk takoppbygg i tillegg der forholdene ligger til rette for det, og dette utformes arkitektonisk tilfredsstillende.
Maks utbygging over terreng for felt A1 er 16200 m2 BRA.
Maks utbygging over terreng for felt A2 er 20000 m2 BRA.
I felt A2 tillates det totalt maks 5500 m2 BRA til forretningsareal. Det tillates i tillegg innredet hotell og boliger.
Fra torv i felt A2 skal det anlegges offentlig tilgjengelige nedganger til perronger for jernbane og T-bane under lokk.
Under Storo bro og lokk anlegges, som vist med begrensning på planen, sporområde med perronger for jernbane og T-bane.
Før det gis tillatelse til å sette i gang arbeid bør allmennhetens rett til ferdsel til sporområdet være sikret ved tinglyst erklæring.

§ 5. Felt B:
Fellesområde for parkering skal være felles for feltene A2 og C. Her skal anlegges parkeringsplasser i henhold til gjeldende norm. Det kan tillates oppført parkeringshus i tre plan, hvor to blir liggende over terreng. Det legges vekt på at utomhusplanen må vise grøntanlegg rundt parkeringshuset og på øvre parkeringsdekke.

§ 6. Felt C:
Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for området før det kan gis byggetillatelse for enkeltbygg.
Maks tillatt utbygging er 19000 m2 BRA dersom følgende krav i denne bestemmelse tilfredsstilles.
Maksimal byggehøyde er 4 til 6 etasjer, hvor hoveddelen av bebyggelsen skal være 5 etasjer. Uteareal til lek og opphold skal være minst 25% av boligenes samlede bruksareal, og plassert på en dertil egnet måte som er til det beste for barn.
Bebyggelsesplanen skal for øvrig vise plassering av gang- og kjøreveier med atkomst og parkering, og støyvoll mot jernbanen. Det skal vises sammenheng med øvrige felt innenfor planområdet vedrørende gangveier, felles avkjørsler og sammenheng i bygningsvolum, materialbruk og utomhusarealer.
Dessuten skal planen vise bygningers volum, areal og plassering innenfor feltet, samt terrengbehandling og utforming av utearealer.
Det skal i hovedsak være store leiligheter tilrettelagt for barnefamilier. 80% av leilighetene som skal bygges i felt C skal være minst 3 rom, hvorav størstedelen på 4 rom eller mer.

§ 7. Felt D:
For barnehagen skal utomhusplanen vise atkomst, parkering og bebyggelsens volum og form, samt sammenhengen til utearealets størrelse med lekearealer.
Det tillates oppført 4 avdelings barnehage i maks to etasjer.
Uteareal til lek og opphold skal henvende seg vekk fra Store Ringvei, og tilfredsstille Miljøverndepartementets krav med hensyn til støy og luftforurensning.

§ 8. Felles:
Ved byggesøknad skal det foreligge egen utomhusplan for hvert av feltene som skal redegjøre for de ulike etapper og sammenhengen mellom feltene. Utearealer skal opparbeides i takt med utbygging av feltene og

være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.
Utomhusarealene skal gis et enhetlig preg med hensyn til gatebelegg, belysning ol, og bør tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Ved utforming av det enkelte bygg/bygningsgruppe skal det legges vekt på at bebyggelsen får en harmonisk utforming og en kvalitet som bidrar til identitet og trivsel for beboerne/brukerne. Bebyggelse over underetasje skal underlegges særlige estetiske krav med hensyn til form, fasadeuttrykk, materialvalg etc.
Ved byggesøknad for feltene A1 og A2 skal Oslo Sporveier og NSB uttale seg vedrørende konstruksjonssystemer i forhold til spor og perronger.
Før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen skal den regulerte rundkjøringen være opparbeidet.

§ 9. All parkering innenfor planområdet skal anlegges i henhold til gjeldende parkeringsnorm. For felt A1 skal den vesentligste del av parkeringen skje under terreng, mens det anlegges besøksparkering på terreng/lokk. Parkering for felt A2 og gjesteparkering til felt C skal skje i eget parkeringsanlegg på felt B. Parkering for boligene i felt C skal skje under terreng fra felles avkjørsel i fortsettelsen av Borger Withs gate.
Det bør avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

§ 10. Felles avkjørsel fra Vitaminveien skal være felles for felt A1, gnr.76 bnr.14, 118, 124, 125, 245 og 249.
Felles avkjørsel fra Grefsenveien skal være felles for feltene A2, B, C og D.
Felles avkjørsel fra Borger Withs gate skal være felles for felt C, gnr.76 bnr.77, 104 og 182.

§ 11. Boliger, barnehager, næringslokaler etc som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsninger ol, slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivå fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverom i hver bolig. Alle boliger skal ha gjennomgående leiligheter.
- det til hver bolig og for lekeområde i barnehage kan anvises utendørs oppholdsområder der rundskrivets laveste grenseverdier tilfredsstilles

Plan for beskyttelsestiltak mht luftledet og strukturledet støy og vibrasjoner skal foreligge samtidig med byggemelding. For felt C skal beskyttelsesplan foreligge sammen med bebyggelsesplan.
Strukturlyd fra bane skal ikke overskride 30dBA i oppholdsrom i boliger. Der maksimalt nivå for luftlyd overskrider 30dBA kan likevel grense for luftlydens maksimalnivå (rundskriv T-8/79) gjøres gjeldende for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd.
Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk skal ikke overstige grenser gitt i tillegg til standarden ISO 2631-2. For boliger tilsvarer dette 0.15 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet.
Dersom støy- og vibrasjonstiltak som er nødvendig for å tilfredsstille grenseverdiene fører til urimelig høye kostnader, skal det i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Miljøetaten og lokale helsemyndighet utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.
Utendørs oppholdsområder og luftinntak til bygninger må ikke utsettes for luftforurensningsnivåer som overskrider grenser som er anbefalt i SFT-rapport 92:16, Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier.

Oslo

V140590N2

Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

V140590N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1990

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198950567

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-62GA, S-217GA, S-178GO, S-3028, S-455

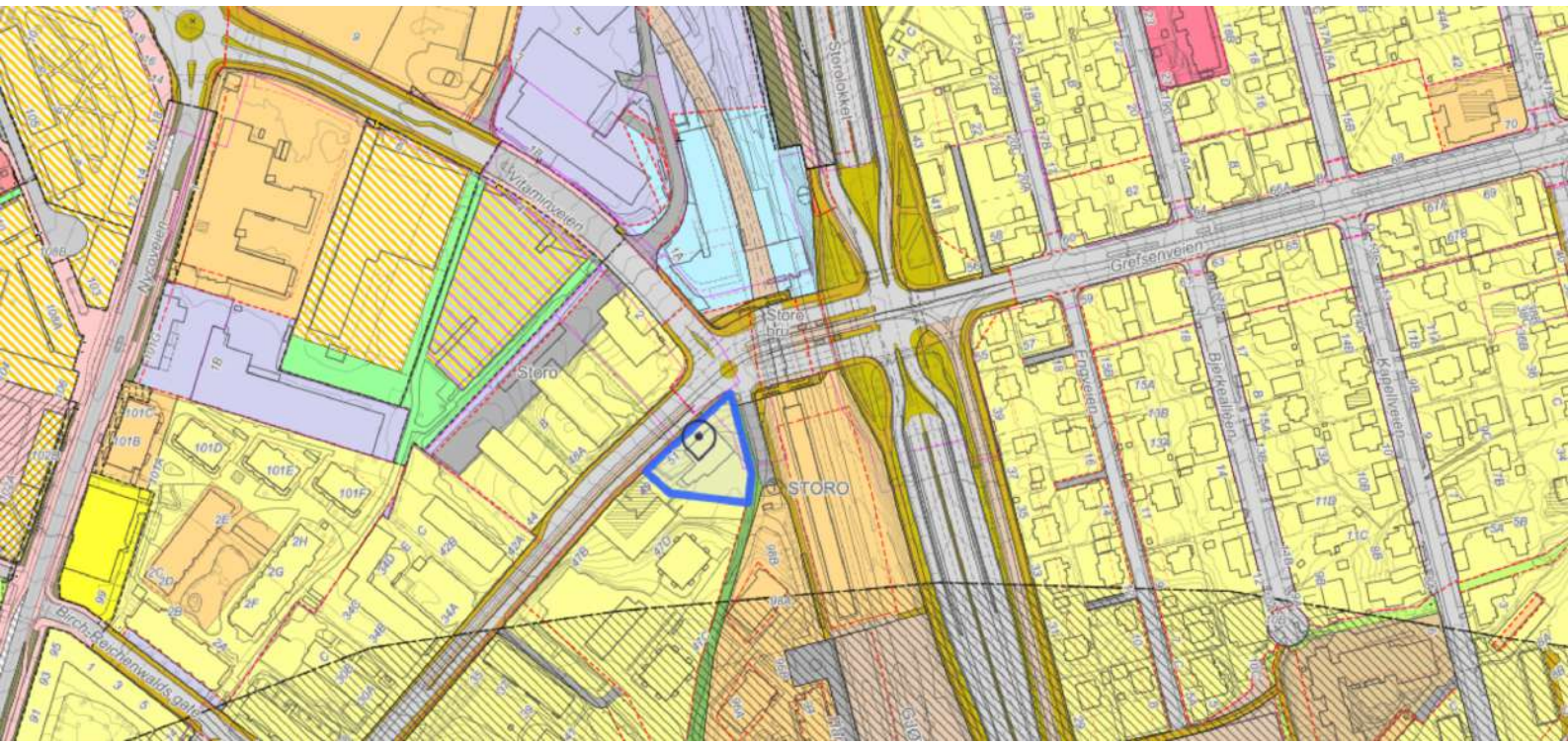
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


Vitaminveien
Nyveien
Grefsenveien
Kapellveien
Birch-Reichenwalds gate
STORO

Nabolagsprofil

Grefsenveien 51 - Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

Storo Linje 4, 5	1 min 0.1 km
Storo T-bane, buss, trikk	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	2 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

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 0.6 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 82/100

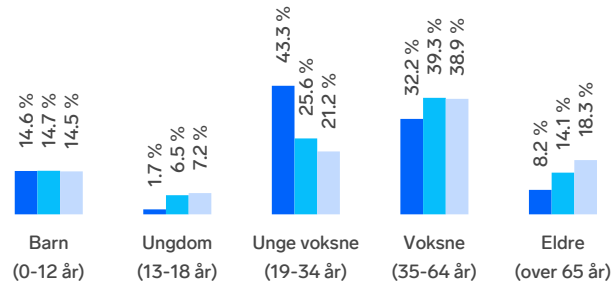
Kvalitet på skolene

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 ... 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

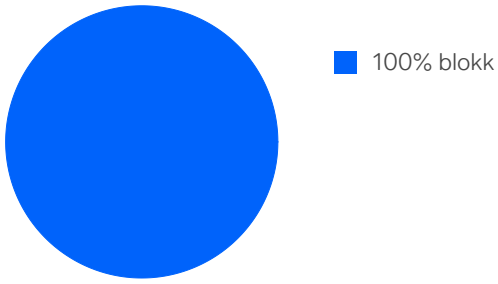
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



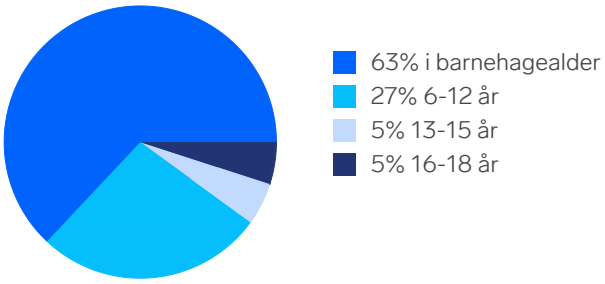
«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

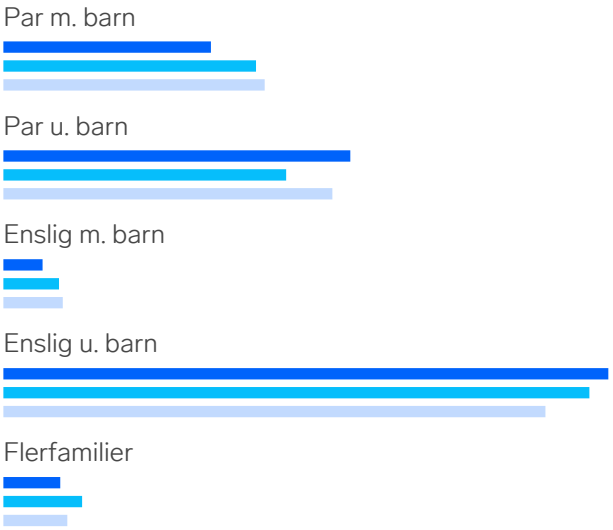
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	6 min
Vitusapotek Storo	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



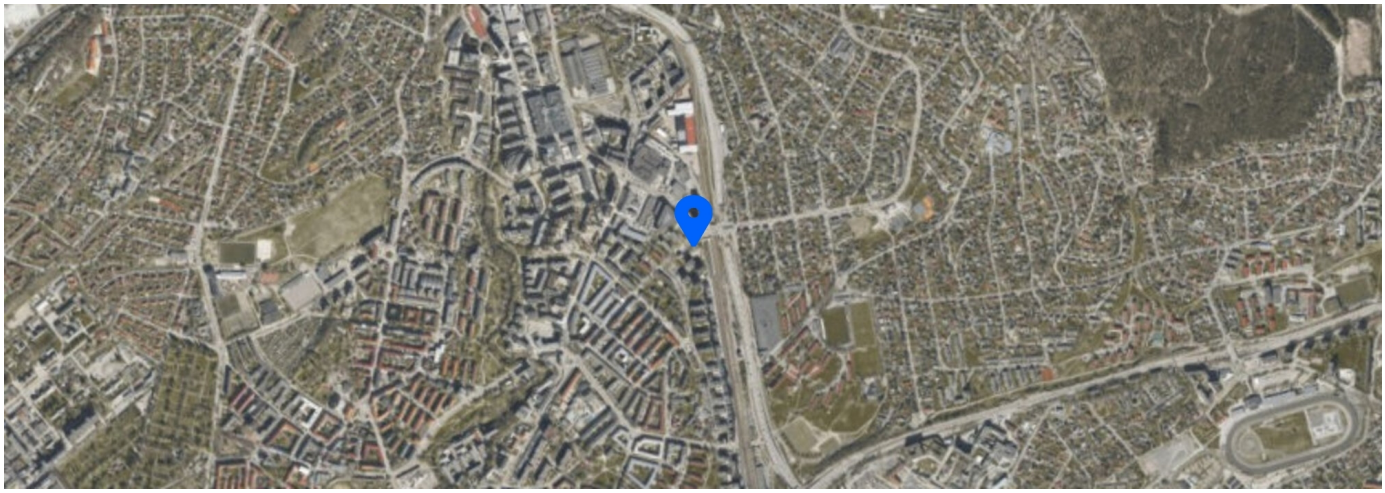
Familiesammensetning

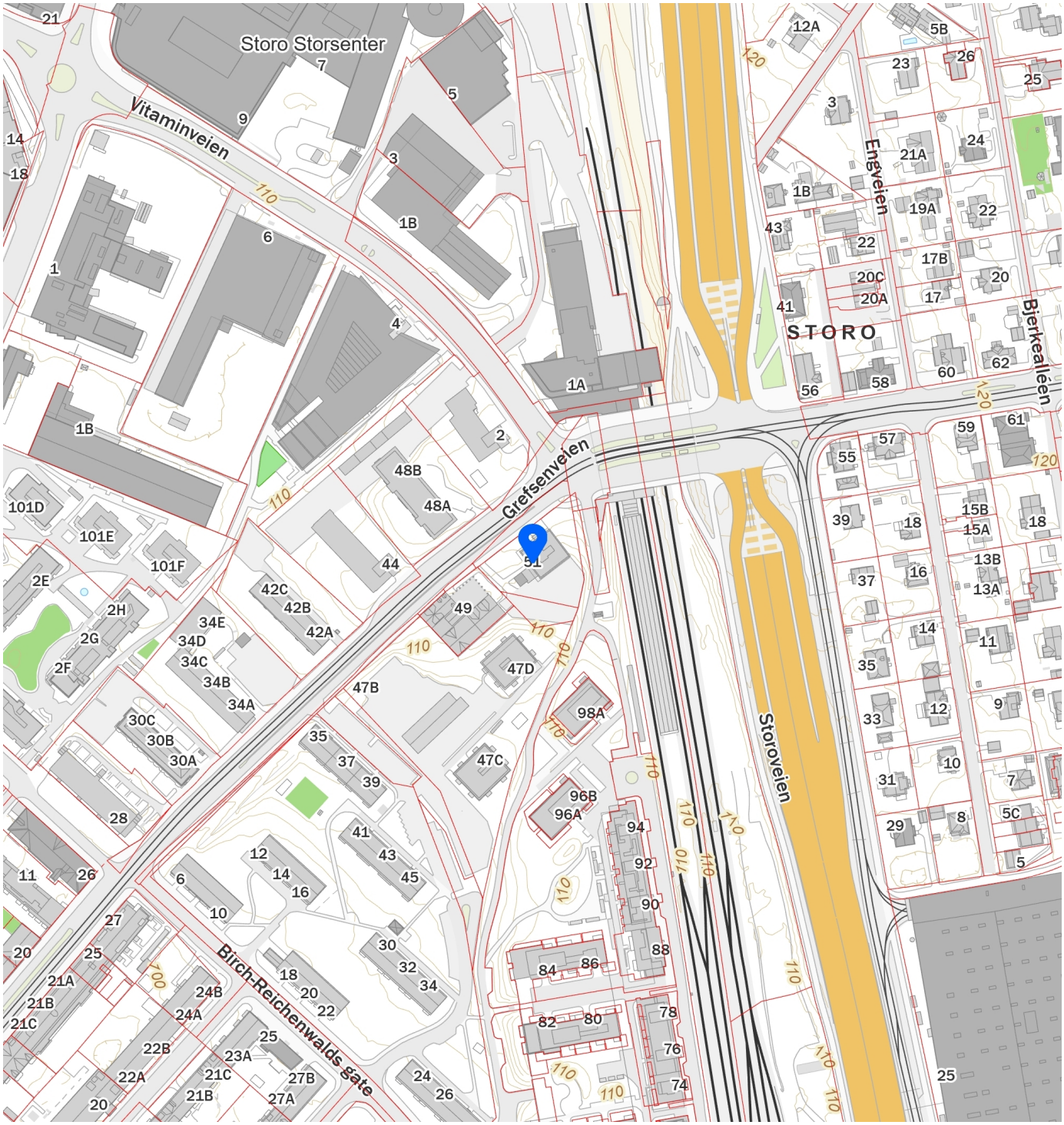


Sivilstand

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

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





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