Grefsenveien 48B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 572 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Storo senter Linje 56, 56B	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

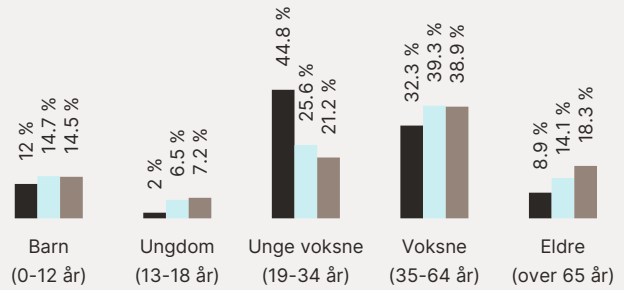
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
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 ... 63 barn	6 min 0.5 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-... 150 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Storo	2 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

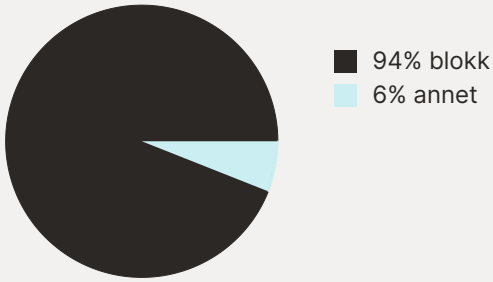
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	10 min 0.8 km
Grefsen Tennishall Tennis	13 min 1.1 km
Fitness24Seven Storo	3 min
SATS Storo	5 min

Boligmasse



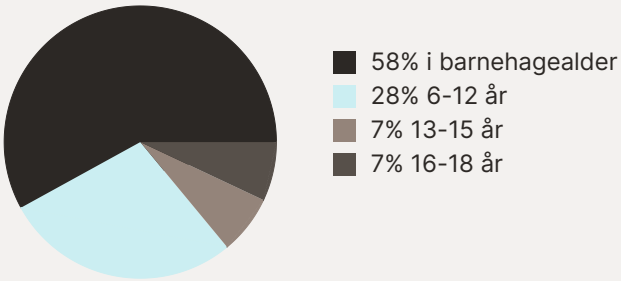
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

Sitat fra en lokalkjent

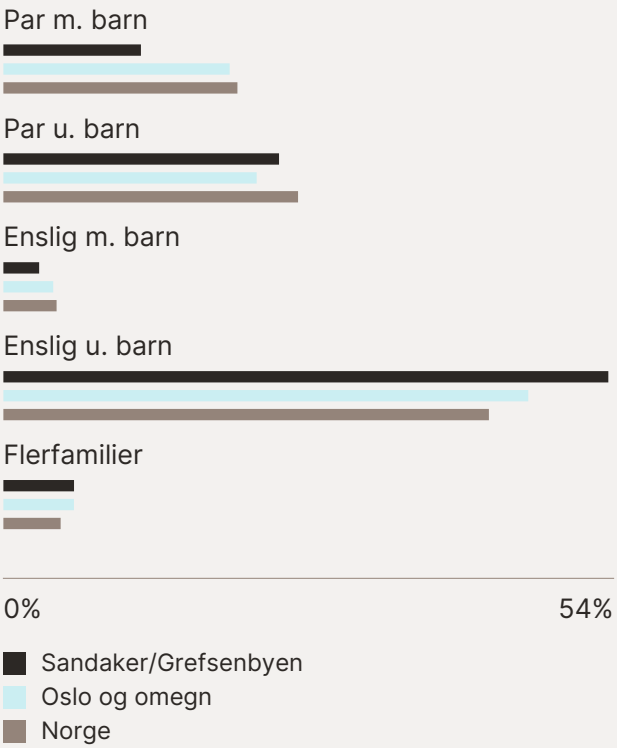
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	5 min
Vitusapotek Storo	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

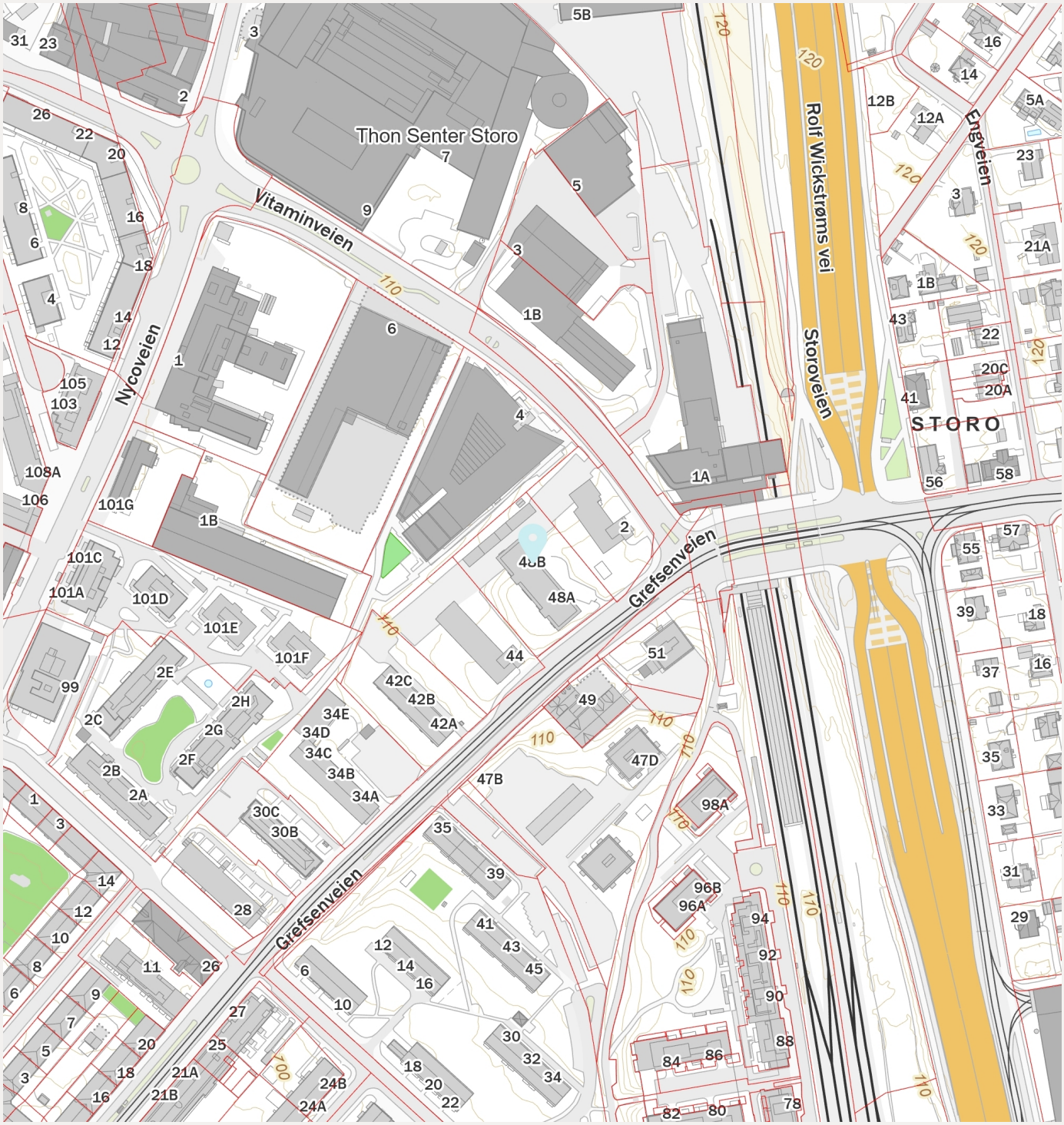


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Grefsenveien 48 B
0485 OSLO
Gnr./Bnr.: 76/1
Oslo kommune

Rapportdato: 01.08.2026
Befaringsdato: 25.06.2026
Referansenummer: 15083768

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (BRA-i: 77 m²)

Totalt bruksareal: 81 m² (BRA-i: 77 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.06.2026
Referansenummer	15083768
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0205
Hjemmelshaver/selger	Kristina Thorkildsen
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Kristina Thorkildsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	01.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grefsenveien 48 B
Postnummer/sted	0485 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	76/1
Seksjonsnr.	3
Borettslag / Sameie	Sameiet Grefsenveien 48
Tomt	Eiet tomt: 3169 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1996		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, steinheller, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1996. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og mekanisk avtrekk fra baderom og bod.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i baderom og stue/kjøkken.

Boligen inneholder
1. etasje: entré, bid, bad, 3 soverom og stue/kjøkken. Adkomst til markterrasse fra stue. Adkomst til markterrasse fra soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje.	10	

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).

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 med 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, 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)
1 etasje	77			77	22
	Entré, bod, bad, 3 soverom, stue/kjøkken.				To markterrasser.
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	77	4		81	22
	Total bruksareal: 81 m²				

Kommentar til arealmålingen

Markterrasse med adkomst fra stue er oppmålt til 16 m2 (TBA).
Markterrasse med adkomst fra soverom er oppmålt til 6 m2 (TBA).

Kjellerbod er oppmålt til 4 m2 (BRA-E).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Bad ca 2,24 m. Øvrige rom ca 2,40 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 24.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert: 25.06.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende: el arbeider: Soverom 1 & 2: Montert tak lampe med kobling som kunde kjøpt og og koblet en lampe på sov2 Bad med lysbryter: Montert lysbryter og byttet termostat på bad til Plejd., datert: 22.05.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer: 22.05.2026, arbeidene gjelder: utvidelse/vedlikehold: "Soverom 1 & 2: Montert tak lampe med kobling som kunde kjøpt og og koblet en lampe på sov2 Bad med lysbryter: Montert lysbryter og byttet termostat på bad til Plejd". (Udatert) arbeidene gjelder: endring: "Spotter i stue. Bytte av jordfeilautomater. Rehab av kjøkken og soverom". For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. To vegghengte dusjarmaturer (hånddusjer og regndusjer). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 45,2 prosent, ved 23,9 celsius med duggpunkt på 11,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2019. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mekanisk ventilator med kullfilter i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Stoppekran fir vann til bad er plassert i fordelerskap. Ved befaring ble det ikke funnet stoppekran for vann til kjøkken, annet enn automatisk vannstopper. Hovedstoppekran er plassertvi felles kjellergang. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilator for bod og våtrom tilkoblet felles ventilasjonsaggregat.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran til vann på kjøkken er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat, og gulvbelegg i bod. Malte veggflater. Malte flater i himling. Nedsenket himling med downlights i stue/kjøkken. Glatte og profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Innerdører	Dør mellom soverom og bad mangler dørhåndtak og låsedeksel. Eier har sperret av døren med høyskap på soveromssiden og døren er ikke i bruk. Forholdet er derfor vurdert til mindre avvik. Ukjent om delene er tilgjengelig eller om det må kjøpes inn nytt for å få døren i bruk. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	1. Etasje.	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 24 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

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

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til markterrasse på 16 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Utgang fra soverom til markterrasse på 6 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 0,85 meter. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet nedfelt terrasse uten , noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider uten samsvarserklæring, eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 05.05.2023, og har saksnummer: 5325693. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei. Kjøkken, bad?

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i bad og kjøkken. 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.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke aktuelt. Felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er observert spenningsførende deler i hylle nederste del av kjøkken som ikke er ikke sikret mot berøringsfare. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

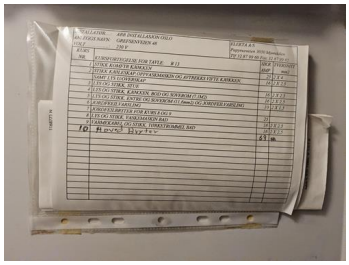
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer, og manglende tildekking/sikring av løse ledninger. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. 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, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

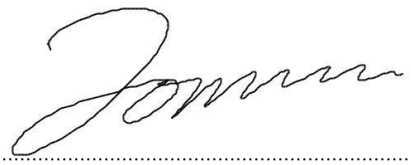
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Grefsenveien 48 B, 0485 OSLO

01 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grefsenveien 48 B	Grefsenveien 48 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden oktober 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1536488

Informasjon om selger

Selger

Thorkildsen, Kristina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny termostat

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid med drenering ble utført ved terrassen og ved inngangspartiet

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet kan opplyse

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert to lamper på hvert barnerom Ny termostat på bad Forbedret sikringsskap med fellesbryter

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15035649

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kristina Thorkildsen	**2026-08-01**

Identification

Kristina Thorkildsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenveien 48B, 0485 OSLO**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81199590**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 309 kWh**



Grefsenveien 48B, 0485 OSLO

Detaljering

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

Grefsenveien 48B, 0485 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260205 . Vår ref.: 1143-1-03 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grefsenveien 48
Organisasjonsnr:	876794012
Seksjonseier:	Thorkildsen, Kristina
Medeier:	Eley, Michael
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Grefsenveien 48 B, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	76
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1536488.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet omfatter 42 leiligheter i Grefsenveien 48, beliggende på eiet tomt. Byggeår: 1996 Parkering: Biloppstillingsplass og carport medfølger leiligheten unntatt seksj. 2-3-5-6-8-14-38. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Boligsameiet har inngått administrasjonsavtale for 1 av sameiets lån. Det betyr at seksjonseier kan innfri sin andel av dette lånet. OBOS02 lånenr. 98207658251 er admin-lån og kan innfri i feb og august. Innfris dette lånet reduseres de månedlige felleskostnadene fordi kategorien ""Lånekostnad 1"" utgår.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207590819
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 228 825,00
Innfrielsesdato:	28.02.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207658251
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	4 558 525,34
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208116363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 372 685,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208195611
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 466 971,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 980,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765825; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 189,32	
Lån nr: 9820765825; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	623,85	
OBOS OPENNET	229,00	
Felleskostnader	4 938,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 375,-
Annen formue:	5 272,-
Gjeld:	372 933,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207590819
Restsaldo:	30 485,73
Kapitalkostnader:	264,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207658251
Restsaldo:	217 229,23
Kapitalkostnader:	1 611,10
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208116363
Restsaldo:	83 689,35
Kapitalkostnader:	566,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208195611
Restsaldo:	36 401,03
Kapitalkostnader:	298,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 367 805,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lasse Goættmiddag Grøndal, e-post: grefsenvn48@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1143
SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1143

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring 1: §10 seksjonseiers diposisjonsrett
7. Vedtektsendring 2: §13 sameiets panterett
8. Oppdatering av husordensregler 1:
9. Oppdatering av husordensregler 2:
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skaråa fra OEF som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokoll.

Forslag til vedtak

Oda O. Rode som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 - 1143.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

Sak 6

Vedtektsendring 1: §10 seksjonseiers diposisjonsrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt avsnitt:

Korttidsutleie er maksimalt tillatt 60 dager i året. Ved korttidsutleie skal på forhånd eieren melde fra til styret elektronisk hvem som er leietager og hvilke dager vedkommende disponerer leiligheten.

Forslag til vedtak

Endre som foreslått

Sak 7

Vedtektsendring 2: §13 sameiets panterett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endret sum: NOK 50.000

Forslag til vedtak

Endre som foreslått

Sak 8

Oppdatering av husordensregler 1:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerne 3.dje avsnitt:

Det tilligger styret å ta kontakt med nyinnflyttede beboere med sikte på et informasjonsmøte slik at de raskest mulig kan finne seg til rette i sameiet til felles fordel og trivsel. Eiere som ikke selv er beboere, bes informere sine nye leietakere om dette.

Forslag til vedtak

Vedta foreslått endring av husordensregler.

Vedlegg

2. 1143 Sameiet Grefsenveien 48.pdf

Sak 9

Oppdatering av husordensregler 2:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2. Bruk av fellesområdene

2.2 Papp og papir skal legges i egne kasser (og kun dette), all annen avfall skal embaleres ihht Oslo Kommune sine regler. Spørsmål til Oslo kommune sine regler kan stilles på telefon 02180.

NB! Alt annet avfall enn husholdningsavfall (eksempelvis TVer, PCer, hvitevarer, stor emballasje, trevirke og lignende), er det beboerens ansvar å kvitte seg med på de av det offentlige anviste avfallsplasser. Slikt avfall skal ikke plasseres i eller utenfor søppelrommet (ref. punkt 1.1 om å vise hensyn til andre beboere).

Forslag til vedtak

Vedta foreslått endring av husordensregler

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Lasse Grøndal Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sverre Helge Berg Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

Pål-Eivind Johnsen Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

Styremedlem som ikke er på valg:

Alexandra C R Willett Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Hege Naustdal Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

D. Som medlem av valgkomitéen for 2 år foreslås:

Tom Fredrik Christoffersen Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

Medlem av valgkomitéen som ikke er på valg:

Åge Marstad Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

I valgkomiteen for Sameiet Grefsenveien 48

Oslo, 7.4.2025

Åge Marstad

Chyun Yung Chou

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Grøndal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål-Eivind Johnsen
- Sverre Helge Berg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Naustdal

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Tom Fredrik Christoffersen

Vedlegg
1. 1143 Valgkomiteens innstilling årsmøte april 2025.pdf

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Lasse Grøndal
Styremedlem Haakon Bakke
Styremedlem Alexandra C R Willett
Styremedlem Oda Oddveig Rode
Varamedlem Anh-Thu Nora Tran

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post grefsenvn48@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsenveien 48.
Sameiet Grefsenveien 48 består av 42 boligseksjoner.

Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 876 794 012, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GREFSENVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y8HL4-GYWOZ-XI6GL-YDBQ6-W3NS6-5708K

Styrets arbeid

Møter

Styret har hatt månedlige styremøter i perioden.

Saker:

De største sakene i perioden har vært:

- Oppgradering heiser (mangler utskifting av takplatene)
- Ny TV og internettløsning (ferdig)

Annet:

Fremtidig vedlikehold:

De neste større prosjektene som styret har identifisert er bytte av vinduer, men det er ikke planlagt for 2025.

Oslo 14.04.2025

ved styreleder Lasse Grøndal

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er i årsregnskap splittet i to hovedkategorier kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader, mens styret kun har kapitalkostnader som del av innkrevde felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnad til utskifting av heis ble lavere en estimert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 104.098.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,6 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GREFSENVEIEN 48
ORG.NR. 876 794 012, KUNDENR. 1143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		525 579			
Innkrevde felleskostnader	2	2 394 750	2 563 962	2 941 000	2 932 000
Ladeinntekter EL-bil		18 137	11 381	7 500	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 938 466**	**2 575 343**	**2 948 500**	**2 940 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-90 000	-85 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-10 549	-10 340	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 270	-83 830	-88 700	-93 000
Konsulenthonorar	6	-11 497	-445 657	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 795 584	-4 812 579	-2 124 500	-214 000
Forsikringer		-94 082	-87 786	-95 000	-114 000
Kommunale avgifter	8	-419 872	-361 219	-436 000	-502 200
Ladekostnader EL-bil		-35 424	-28 355	-20 000	-30 000
Energi/fyring		-195 227	-207 602	-195 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 745	-213 099	-218 500	-115 000
Andre driftskostnader	9	-297 870	-284 178	-326 000	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 211 809**	**-6 631 629**	**-3 620 700**	**-1 748 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-273 344**	**-4 056 286**	**-672 200**	**1 191 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	240 001	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-273 344**	**-3 816 285**	**-672 200**	**1 191 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 453	18 528	0	0
Finanskostnader	11	-799 044	-583 928	-710 000	-794 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-788 591**	**-565 400**	**-710 000**	**-794 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 061 935**	**-4 381 685**	**-1 382 200**	**397 800**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 061 935	-4 381 685		

SAMEIET GREFSENVEIEN 48
ORG.NR. 876 794 012, KUNDENR. 1143

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 211	8 264
Forskuddsbetalte kostnader		0	56 051
Andre kortsiktige fordringer	13	12 002	7 124
Driftskonto OBOS-banken		319 746	213 931
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 900	0
Sparekonto OBOS-banken		115 609	357 848
SUM OMLØPSMIDLER		**492 468**	**643 218**
SUM EIENDELER		**492 469**	**643 219**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-11 431 645	-10 369 710
SUM EGENKAPITAL		**-11 431 645**	**-10 369 710**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 535 744	10 826 195
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 535 744**	**10 826 195**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 889	40 028
Leverandørgjeld		58 074	62 320
Skyldige offentlige avgifter	17	38 590	0
Påløpte renter		4 474	66 070
Påløpte avdrag		0	18 316
Annen kortsiktig gjeld	18	268 343	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**388 370**	**186 734**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**492 469**	**643 219**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Sameiet Grefsenveien 48

Lasse Grøndal /s/ Haakon Bakke /s/ Alexandra C R Willett /s/

Oda Oddveig Rode /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 193 576
Lånekostnad I (Adm-avtale)	514 597
TV/Internett	157 326
Garasje	29 232
Parkering	14 616
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	10 982
Overført til kapitalkostnader	-525 579
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 394 750**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 979, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 549.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 497
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 497**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 139
Drift/vedlikehold VVS	-13 048
Drift/vedlikehold elektro	-23 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 173
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 592 783
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 171
Annet vedlikehold	-24 988
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 795 584**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-284 296

Renovasjonsavgift	-135 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 872**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Annen leiekostnad	-750
Vaktmestertjenester	-118 419
Renhold ved firmaer	-119 009
Snørydding	-37 741
Andre fremmede tjenester	-9 700
Trykksaker	-923
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 979
Andre kontorkostnader	-479
Porto	-1 025
Bank- og kortgebyr	-2 840
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-297 870**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 537
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	916
SUM FINANSINNTEKTER	**10 453**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-799 008
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-799 044**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	125 197	
Avskrevet tidligere	-125 196	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, elbil	2 821
Avregningskonto, IN	9 181
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 002**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-15 219 409
Egenkapital fra IN tidligere	4 645 457
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-857 693
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-11 431 645**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-500 000	
Økning 2017	-12 600 000	
Nedbetalt tidligere	11 774 640	
Nedbetalt i år	37 459	
		-1 287 901
Obos-Banken AS, lån med administrasjonsavtale.		
Renter 31.12:7,10 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2018	-11 132 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 053 047	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	144 567	
Nedbetalt tidligere, IN	4 645 457	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 288 929

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	30 469	
Nedbetalt i år	37 283	
		-3 432 248
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-600 000	
Økning 2024	-960 000	
Nedbetalt tidligere	2 192	
Nedbetalt i år	31 142	

	-1 526 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-11 535 744**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-38 590**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt til innfrielse på adminlån i 2025	-268 343
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-268 343**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Grefsenveien 48

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	525 579		-525579	100 %
Innkrevde felleskostnader	2 394 750	2 941 000	546 250	19 %
Ladeinntekter EL-bil	18 137	7 500	-10 637	-142 %
Sum driftsinntekter	**2 938 466**	**2 948 500**	**10 034**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-12 690	-12 000	690	-6 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 549	-5 000	5 549	-111 %
Forretningsførerhonorar	-88 270	-88 700	-430	0 %
Konsulenthonorar	-11 497	-10 000	1 497	-15 %
Drift og vedlikehold	-1 795 584	-2 124 500	-328 916	15 %
Forsikringer	-94 082	-95 000	-918	1 %
Kommunale avgifter	-419 872	-436 000	-16 128	4 %
Ladekostnader EL-bil	-35 424	-20 000	15 424	-77 %
Energi/fyring	-195 227	-195 000	227	0 %
TV-anlegg/bredbånd	-160 745	-218 500	-57 755	26 %
Andre driftskostnader	-297 870	-326 000	-28 130	9 %
Sum driftskostnader	**-3 211 809**	**-3 620 700**	**-408 891**	**11 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**-273 344**	**-672 200**	**-398 856**	**59 %**
Driftsresultat	**-273 344**	**-672 200**	**-398 856**	**59 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 453	0	-10 453	100 %
Finanskostnader	-799 044	-710 000	89 044	-13 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-788 591**	**-710 000**	**78 591**	**-11 %**
Årsresultat	**-1 061 935**	**-1 382 200**	**-320 265**	**23 %**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer, og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietager eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: VIS HENSYN.**

Det tilligger styret å ta kontakt med nyinnflyttede beboere med sikte på et informasjonsmøte slik at de raskest mulig kan finne seg til rette i sameiet til felles fordel og trivsel. Eiere som ikke selv er beboere, bes informere sine nye leietakere om dette.

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 2200. Generell ro på søn- og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør varsles på forhånd.

1.2 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 12.

1.3 Navneskilt på postkassene skal være av standardutførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid i forbindelse med navneendring kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.4 For tilkobling til fellesanlegget for radio og tv må det kun benyttes godkjente kontakter, og skjermede kabler.

1.5 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at husleien/ fellesutgiftene betales ved forfall, at det ikke sløses unødig med varmtvann, eller elektrisitet i fellesrommene.

Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Uvedkommende ting må ikke kastes i vask eller wc slik at avløpsrør tilstoppes.

1.6 Det mekaniske avtrekkssystem i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning. Dette betyr bl.a. at kjøkkenvifter skal være kompatible med Sameiets avtrekkssystem.

1.7 Inngangsdørene til leilighetene skal som hovedregel ha skilt med navn på de som bor i leiligheten. Utforming av skilt kan hver enkelt bestemme selv, men papirlapper som er festet med tape eller lignende godtas ikke. Om noen ikke ønsker navn på døren kan leilighetsnummer brukes som alternativ.

1.8 I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene

2.2 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i beholderne i søppelrommet. Det er egne beholdere for papiravfall. Alle husstander i området har fått utdelt informasjon og spesielle poser for kildesortering. Grønne poser benyttes til matavfall og blå til plastemballasje. Restavfall skal emballeres som tidligere i vanlige plastposer (ikke grønne eller blå). Styret oppfordrer beboerne til å følge kommunens økende satsning på kildesortering og gjenvinning. Har du spørsmål om kildesortering, ta kontakt med Renovasjonsetaten på telefon 02180.

NB! Alt annet avfall enn husholdningsavfall (eksempelvis TVer, PCer, hvitevarer, stor emballasje, trevirke og lignende), er det beboerens ansvar å kvitte seg med på de av det offentlige anviste avfallsplasser. Slikt avfall skal ikke plasseres i eller utenfor søppelrommet (ref. punkt 1.1 om å vise hensyn til andre beboere).

2.3 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.4 Periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg kan gjennomføres i form av dugnader. Styret beslutter om og når det skal gjennomføres dugnader. Oppmøte på dugnad er frivillig og styret har ikke anledning til å kreve inn en egen dugnadsavgift fra de som ikke stiller opp.

2.5 Med unntak av av- og pålessing, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon er all kjøring på gangveiene **forbudt.**

2.6 Endringer i felles områder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (jfr. vedtektenes § 12)

2.7 Fellesbodene kan benyttes til oppbevaring av sportsutstyr, sykler, barnevogner og annet ikke-brennbart materiale. Det som oppbevares i fellesbodene skal merkes med navn og leilighetsnummer. Møbler, trevirke og antennelige væsker må ikke hensettes i fellesbodene. Styret kan gi dispensasjon til kortvarig oppbevaring av møbler ved spesielle behov som for eksempel ved flytting. Styret kan gjennomføre rydding av fellesbodene og kan da fjerne utstyr som ikke er merket med navn og leilighetsnummer. Varsel om rydding gis ved hjelp av oppslag på oppslagstavlene 14 dager før gjennomføring.

2.8 Balkonger og terrasser er fellesareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte leilighet, og er beregnet på utendørs opphold. Det er ikke tillatt å tilpasse balkong/terrasse til innendørs opphold i form av innglassing.

2.9 Balkonger og terrasser skal ikke brukes som lagerplass for annet enn det som trengs til utendørs opphold, for eksempel utemøbler.

2.10 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.

2.11 Ved mating av fugler fra terrasse og balkong bør det utvises forsiktighet for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.

2.12 Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpent.

2.13 Det er ikke adgang til å male/beise terrasse eller balkong i annet enn original farger.

2.14 Grilling på balkonger/terrasser kan utelukkende skje hvis det ikke medfører røyk eller matlukt som er til sjenanse for øvrige beboere. Kun lukket gassgrill eller elektrisk grill er tillatt. Grilling med trekull og tennvæsker er forbudt. Grilling på sameiets fellesarealer er heller ikke tillatt. All grilling er forbudt mellom kl. 2300 og kl. 0700.

2.15 Ventilasjonssystemet sørger for undertrykk i leilighetene. Det henstilles derfor til beboerne å avstå fra røyking på balkongene/terrassene mellom kl. 2300 og kl. 0700 fordi røyken trekkes inn i naboenes soverom og kan medføre ulempe og ubehag. (Ref. punkt 1.1.)

2.16 Bruk av fyrverkeri på/fra balkong/terrasse er **forbudt.**

3. DYREHOLD:

3.1 Dyrehold skal foregå på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre beboere.

3.2 Det er ingen absolutt begrensning på antall dyr per husstand. Det kommer an på hvilke dyr det gjelder, og den enkeltes behov for å holde kjæledyr. Styret kan imidlertid kreve at antall dyr i en husstand begrenses til et visst antall ut fra en skjønnsmessig vurdering. Kennel og/eller avlsvirksomhet er ikke tillatt.

3.3 Mating av dyr skal fortrinnsvis skje innendørs. Det skal ikke settes ut mat til dyr på sameiets fellesområder, herunder balkonger og terrasser, da dette kan tiltrekke rotter, mus, fugler og andre skadedyr.

3.4 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets fellesområder. Beboere som har barn til å passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å holde kontroll.

3.5 Det er ikke tillatt å la hunder være uten tilsyn på sameiets fellesområder, herunder hører også terrasser og balkonger.

3.6 Den som fører tilsyn med hund på sameiets fellesområder er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.

3.7 Alle katter skal være merket med halsbånd med navn og tlf.nr til eier eller ha elektronisk ID-merking. Unntak fra denne regelen er katter som til enhver tid er inne.

3.8 Forårsaker et dyr skade kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

3.9 Styret behandler klager vedrørende brudd på disse reglene. Klager skal fremsettes skriftlig. En påstand om sjenanse er ikke nok, den som hevder at et kjæledyr sjenerer må selv bevise det.

3.10 Styret vurderer om klager er reelle, og vil i aktuelle tilfeller sende ut skriftlige advarsler. Det vil også kunne være aktuelt å innkalle de berørte parter til et møte.

4. GARASJE/PARKERING:

4.1 De fleste boligseksjoner disponerer en parkeringsplass i parkeringsanlegget.

4.2 Parkeringsplassene kan kun brukes til parkering av kjøretøy, to-hjulet motorkjøretøy. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som mekanisk verksted og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Det daglige renhold av hver plass påhviler den enkelte bruker.

4.3 Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

4.4 Sameiet disponerer en parkeringsplass for gjester som kan benyttes med gyldig «P-bevis for gjest» synlig i frontvinduet. Denne plassen skal ikke benyttes til langtidsparkering (ut over et døgn). Overtredelse kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko. Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

4.5 Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy/andre fremkomstmidler utenfor oppmerkede parkeringsplasser

4.6 Parkering foran blokken i mer enn én time er kun tillatt etter avtale med Styret og lån av disposisjonskort.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE:

5.1 Eventuelle klager overfor naboer pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen.
Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene **meldes skriftlig** til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Husordensreglene ble sist endret på Sameiermøte 07. juni 2021.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Lasse Grøndal	Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sverre Helge Berg	Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo
Pål-Eivind Johnsen	Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

Styremedlem som ikke er på valg:

Alexandra C R Willett	Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Hege Naustdal	Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

D. Som medlem av valgkomitéen for 2 år foreslås:

Tom Fredrik Christoffersen	Grefsenveien 48 A, 0485 Oslo

Medlem av valgkomitéen som ikke er på valg:

Åge Marstad	Grefsenveien 48 B, 0485 Oslo

I valgkomiteen for Sameiet Grefsenveien 48
Oslo, 7.4.2025

Åge Marstad
Chyun Yung Chou

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er
Selskapsnummer: 1143 **Selskapsnavn:** SAMEIET GREFSENVEIEN 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styret innstiller Eirik Skaråa fra OEF som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oda O. Rode som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring 1: §10 seksjonseiers diposisjonsrett

Endre som foreslått

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring 2: §13 sameiets panterett

Endre som foreslått

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppdatering av husordensregler 1:

Vedta foreslått endring av husordensregler.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppdatering av husordensregler 2:

Vedta foreslått endring av husordensregler

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lasse Grøndal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Pål-Eivind Johnsen

☐ Sverre Helge Berg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hege Naustdal

Valgkomiteen (kun 1 skal velges)

☐ Tom Fredrik Christoffersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Organisasjonsnummer: 876794012
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 09:00 til 20. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skaråa er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Se under for forslag til protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Goættmiddag Grøndal og Sverre Helge Berg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Grøndal (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Grøndal

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Dat Vu Khoa Huynh (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dat Vu Khoa Huynh

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Åge Marstad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Åge Marstad

Presisering: Det ble oppdaget under årsmøte at det var avvik mellom valgkomiteen sin innstilling og saksfremstilling. Det presiseres her at styreleder er innstilt for 1 år. Ikke 2 år som det står i saksfremstilling.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 48

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer, og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietager eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: VIS HENSYN.**

Det tilligger styret å ta kontakt med nyinnflyttede beboere med sikte på et informasjonsmøte slik at de raskest mulig kan finne seg til rette i sameiet til felles fordel og trivsel. Eiere som ikke selv er beboere, bes informere sine nye leietakere om dette.

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 2200. Generell ro på søn- og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør varsles på forhånd.

1.2 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 12.

1.3 Navneskilt på postkassene skal være av standardutførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid i forbindelse med navneendring kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.4 For tilkobling til fellesanlegget for radio og tv må det kun benyttes godkjente kontakter, og skjermede kabler.

1.5 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at husleien/ fellesutgiftene betales ved forfall, at det ikke sløses unødig med varmtvann, eller elektrisitet i fellesrommene.

Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Uvedkommende ting må ikke kastes i vask eller wc slik at avløpsrør tilstoppes.

1.6 Det mekaniske avtrekkssystem i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning. Dette betyr bl.a. at kjøkkenvifter skal være kompatible med Sameiets avtrekkssystem.

1.7 Inngangsdørene til leilighetene skal som hovedregel ha skilt med navn på de som bor i leiligheten. Utforming av skilt kan hver enkelt bestemme selv, men papirlapper som er festet med tape eller lignende godtas ikke. Om noen ikke ønsker navn på døren kan leilighetsnummer brukes som alternativ.

1.8 I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene

2.2 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i beholderne i søppelrommet. Det er egne beholdere for papiravfall. Alle husstander i området har fått utdelt informasjon og spesielle poser for kildesortering. Grønne poser benyttes til matavfall og blå til plastemballasje. Restavfall skal emballeres som tidligere i vanlige plastposer (ikke grønne eller blå). Styret oppfordrer beboerne til å følge kommunens økende satsning på kildesortering og gjenvinning. Har du spørsmål om kildesortering, ta kontakt med Renovasjonsetaten på telefon 02180.

NB! Alt annet avfall enn husholdningsavfall (eksempelvis TVer, PCer, hvitevarer, stor emballasje, trevirke og lignende), er det beboerens ansvar å kvitte seg med på de av det offentlige anviste avfallsplasser. Slikt avfall skal ikke plasseres i eller utenfor søppelrommet (ref. punkt 1.1 om å vise hensyn til andre beboere).

2.3 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.4 Periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg kan gjennomføres i form av dugnader. Styret beslutter om og når det skal gjennomføres dugnader. Oppmøte på dugnad er frivillig og styret har ikke anledning til å kreve inn en egen dugnadsavgift fra de som ikke stiller opp.

2.5 Med unntak av av- og pålessing, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon er all kjøring på gangveiene **forbudt.**

2.6 Endringer i felles områder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (jfr. vedtektenes § 12)

2.7 Fellesbodene kan benyttes til oppbevaring av sportsutstyr, sykler, barnevogner og annet ikke-brennbart materiale. Det som oppbevares i fellesbodene skal merkes med navn og leilighetsnummer. Møbler, trevirke og antennelige væsker må ikke hensettes i fellesbodene. Styret kan gi dispensasjon til kortvarig oppbevaring av møbler ved spesielle behov som for eksempel ved flytting. Styret kan gjennomføre rydding av fellesbodene og kan da fjerne utstyr som ikke er merket med navn og leilighetsnummer. Varsel om rydding gis ved hjelp av oppslag på oppslagstavlene 14 dager før gjennomføring.

2.8 Balkonger og terrasser er fellesareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte leilighet, og er beregnet på utendørs opphold. Det er ikke tillatt å tilpasse balkong/terrasse til innendørs opphold i form av innglassing.

2.9 Balkonger og terrasser skal ikke brukes som lagerplass for annet enn det som trengs til utendørs opphold, for eksempel utemøbler.

2.10 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.

2.11 Ved mating av fugler fra terrasse og balkong bør det utvises forsiktighet for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.

2.12 Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpent.

2.13 Det er ikke adgang til å male/beise terrasse eller balkong i annet enn original farger.

2.14 Grilling på balkonger/terrasser kan utelukkende skje hvis det ikke medfører røyk eller matlukt som er til sjenanse for øvrige beboere. Kun lukket gassgrill eller elektrisk grill er tillatt. Grilling med trekull og tennvæsker er forbudt. Grilling på sameiets fellesarealer er heller ikke tillatt. All grilling er forbudt mellom kl. 2300 og kl. 0700.

2.15 Ventilasjonssystemet sørger for undertrykk i leilighetene. Det henstilles derfor til beboerne å avstå fra røyking på balkongene/terrassene mellom kl. 2300 og kl. 0700 fordi røyken trekkes inn i naboenes soverom og kan medføre ulempe og ubehag. (Ref. punkt 1.1.)

2.16 Bruk av fyrverkeri på/fra balkong/terrasse er **forbudt.**

3. DYREHOLD:

3.1 Dyrehold skal foregå på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre beboere.

3.2 Det er ingen absolutt begrensning på antall dyr per husstand. Det kommer an på hvilke dyr det gjelder, og den enkeltes behov for å holde kjæledyr. Styret kan imidlertid kreve at antall dyr i en husstand begrenses til et visst antall ut fra en skjønnsmessig vurdering. Kennel og/eller avlsvirksomhet er ikke tillatt.

3.3 Mating av dyr skal fortrinnsvis skje innendørs. Det skal ikke settes ut mat til dyr på sameiets fellesområder, herunder balkonger og terrasser, da dette kan tiltrekke rotter, mus, fugler og andre skadedyr.

3.4 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets fellesområder. Beboere som har barn til å passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å holde kontroll.

3.5 Det er ikke tillatt å la hunder være uten tilsyn på sameiets fellesområder, herunder hører også terrasser og balkonger.

3.6 Den som fører tilsyn med hund på sameiets fellesområder er pliktig til å ta opp og fjerne hundens avføring på en forsvarlig måte.

3.7 Alle katter skal være merket med halsbånd med navn og tlf.nr til eier eller ha elektronisk ID-merking. Unntak fra denne regelen er katter som til enhver tid er inne.

3.8 Forårsaker et dyr skade kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

3.9 Styret behandler klager vedrørende brudd på disse reglene. Klager skal fremsettes skriftlig. En påstand om sjenanse er ikke nok, den som hevder at et kjæledyr sjenerer må selv bevise det.

3.10 Styret vurderer om klager er reelle, og vil i aktuelle tilfeller sende ut skriftlige advarsler. Det vil også kunne være aktuelt å innkalle de berørte parter til et møte.

4. GARASJE/PARKERING:

4.1 De fleste boligseksjoner disponerer en parkeringsplass i parkeringsanlegget.

4.2 Parkeringsplassene kan kun brukes til parkering av kjøretøy, to-hjulet motorkjøretøy. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som mekanisk verksted og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Det daglige renhold av hver plass påhviler den enkelte bruker.

4.3 Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

4.4 Sameiet disponerer en parkeringsplass for gjester som kan benyttes med gyldig «P-bevis for gjest» synlig i frontvinduet. Denne plassen skal ikke benyttes til langtidsparkering (ut over et døgn). Overtredelse kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko. Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

4.5 Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy/andre fremkomstmidler utenfor oppmerkede parkeringsplasser

4.6 Parkering foran blokken i mer enn én time er kun tillatt etter avtale med Styret og lån av disposisjonskort.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE:

5.1 Eventuelle klager overfor naboer pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen.
Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene **meldes skriftlig** til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Husordensreglene ble sist endret på Sameiermøte 07. juni 2021.

VEDTEKTER
FOR
GREFSENVEIEN 48

Endret på sameiermøte mandag den 07.03.2005
Endret på sameiermøte tirsdag den 01.03.2011
Endret på sameiermøte torsdag den 06.03.2014
Endret på sameiermøte torsdag den 30.04.2015
Endret på ekstraordinært sameiermøte torsdag den 05.11.2015
Sist endret på sameiermøte torsdag den 30.03.2017
Revidert iht. ny eierseksjonslov og vedtatt på årsmøte tirsdag 24.04.2018
Endret på årsmøte 11. juni 2019
Endret på elektronisk årsmøte med oppstart 7. juni 2021
Endret etter ekstraordinært årsmøte 15.des. 2024

1. SAMEIETS NAVN ER GREFSENVEIEN 48.

0. FORMÅLET er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom g.nr. 76 b.nr. 1, adresse Grefsenveien 48 i Oslo.

Seksjons nr.	Sameierbrøk	Seksjons nr.	Sameierbrøk
1	90/3108	22	90/3108
2	55/3108	23	55/3108
3	77/3108	24	77/3108
4	90/3108	25	90/3108
5	55/3108	26	55/3108
6	77/3108	27	77/3108
7	90/3108	28	90/3108
8	55/3108	29	55/3108
9	77/3108	30	77/3108
10	90/3108	31	90/3108
11	55/3108	32	55/3108
12	77/3108	33	77/3108
13	90/3108	34	90/3108
14	55/3108	35	55/3108
15	77/3108	36	77/3108
16	90/3108	37	90/3108
17	55/3108	38	55/3108
18	77/3108	39	77/3108
19	90/3108	40	90/3108
20	55/3108	41	55/3108
21	77/3108	42	77/3108

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og carporter/biloppstillingsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2.1. BEGRENSET EIERSKAP FOR JURIDISKE PERSONER (jf. eierseksjonslovens § 24, 4. ledd)

Juridiske personer kan ikke erverve del av eierseksjonssameiet. Dette gjelder ikke for følgende juridiske personer som kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameiet.
a) staten,

b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

3. ÅRSMØTE

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. (jf. eierseksjonslovens § 40, 1. ledd)

Alle seksjonseiere har rett til selv eller ved fullmektig å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har møte- og talerett. En seksjonseier har rett til å ta med rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til det, med vanlig flertall. (jf. eierseksjonslovens § 46, 3. ledd)

Styret, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. (jf. eierseksjonslovens § 46, 2. ledd)

0. ORDINÆRE ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. (jf. eierseksjonslovens § 41, 1. ledd.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal forslag til vedtak som i henhold til lov og vedtekter krever minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. (jf. eierseksjonslovens § 43, 1., 3. og 4. ledd).

Med innkallelsen eller senest én uke før ordinært årsmøte skal årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte. (jf. eierseksjonslovens § 44, 3. ledd)

Det ordinære årsmøtet skal som fastsatt i eierseksjonslovens § 44, 1. ledd)

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet
3. velge styre og revisor
4. behandle andre saker som nevnt i innkallelsen
5. fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene (jf. eierseksjonslovens § 55, 3. ledd)

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet (jf. eierseksjonsloven § 42, 1. ledd).

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, enn nevnt i pkt 5, 1. ledd, som allikevel skal være minst 3 dager (jf. eierseksjonslovens § 43, 1. ledd).

6. ÅRSMØTETS VEDTAK

Flertall regnes etter antall seksjoner i sameiet, slik at hver seksjon gir én stemme. (jf. eierseksjonslovens § 52, 1. ledd

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. (jf. eierseksjonslovens § 52, 2. ledd)

For fastsettelse av endringer i vedtektene kreves minst 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene. (jf. eierseksjonslovens § 27, 2, ledd)

Likeledes kreves minst 2/3 dels flertall for vedtak etter eierseksjonslovens § 49, 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere (jf. eierseksjonslovens §51, 1. ledd).

Hvis vedtekter om rådighetsbegrensninger skal innføres kreves tilslutning fra dem det gjelder.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre (jf. eierseksjonslovens § 54, 1. ledd)

Styre skal bestå av en leder, inntil tre andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. (jf. eierseksjonslovens § 55, 1. ledd)

Funksjonstiden for styret og varamedlem er to år med mindre annet bestemmes ved valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg er tillatt. Hvis én av seksjonseierne ønsker det, skal valg av styre skje skriftlig. Ved valgene ansees den eller de kandidater som oppnår flest stemmer for valgt selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. (jf. eierseksjonslovens § 55, 3. ledd)

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Styreleder har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. (jf. eierseksjonslovens § 56, 1. ledd)

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. (jf. eierseksjonslovens § 56, 5. ledd)

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet (jf. eierseksjonslovens § 57, 1. ledd).

Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er til stede, eller representert ved varamedlem (jf. eierseksjonslovens § 58, 1. ledd). Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Er bare to styremedlemmer til stede kan vedtak bare treffes hvis begge stemmer for vedtaket.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av minst to medlemmer i fellesskap (jf. eierseksjonslovens § 60, 1. ledd).

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter (jf. eierseksjonslovens § 61, 2. ledd).

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. (jf. eierseksjonslovens § 65, 1. ledd)

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet (jf. eierseksjonslovens § 65, 2. ledd).

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. (jf. eierseksjonslovens § 63, 1. ledd).

10. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett. (jf. eierseksjonslovens § 24, 1. ledd)

Overdragelse og bortleie må meldes til styret på forhånd. I melding om salg skal styret få oppgitt selgers nye adresse og kjøpers adresse om kjøper selv ikke skal bebo seksjonen. I melding om bortleie skal leietagers navn samt utleiers nye adresse oppgis.

For å opprettholde bebyggelsens karakter kan styret treffe bestemmelse om fargevalg ved maling/beising av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameierbrøkene. For de seksjoner som har biloppstillingsplass eller carport skal disse seksjonene betale en månedlig avgift til vedlikehold som asfaltering, snørydding, maling, oppmerking og til strømforbruk. (jf. eierseksjonslovens § 29, 1. ledd)

12. SEKSJONSEIERNES ANSVAR

12.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1.) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2.) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3.) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4.) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5.) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6.) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7.) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8.) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9.) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10.) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11.) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12.) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens leilighet/seksjon eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

(13.) Ombygging av leilighet/seksjon som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke.

(14.) På baderom som etter rehabiliteringsprosjekt i 2017 er bygget etter Byggebransjens Våtromsnorm og bestemmelsene i TEK10 og med hovedsluk i dusjsone er det ikke tillatt å sette opp dusjvegger med sokkel/fast ramme på gulv uten tilstrekkelig åpning mot sluk.

(15.) Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene ansees som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

(16.) Informasjon fra styret om HMS (helse, miljø og sikkerhet) er veiledninger som seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med.

(17) Styret skal informeres om større oppgraderinger av bruksenheten.

12.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1.) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2.) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3.) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4.) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5.) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

13. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon som sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90% av takst, basert på forsikringsrådets regler. Denne panterett kommer i tillegg til den lovbestemte panterett i henhold til eierseksjonslovens § 31.

14. ADMINISTRASJONSAVTALE

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med sameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfri sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for sameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

0. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i henhold til lovens regler om pålegg om salg og tvangsfullbyrdelse. Ved fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller ved oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret på lovens vilkår kreve fravikelse (jf. eierseksjonslovens §§ 38 og 39).

1. LOV OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN)

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter den til enhver tid gjeldende lovgivning for eierseksjoner, p.t. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegget om carport/biloppstillingsplass, «Bruksavtale for Sameiet Grefsenveien 48», datert 5. november 2015, er uendret og inngår som bilag til sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

BRUKSAVTALE
FOR
SAMEIET GREFSENVEIEN 48
Endret på elektronisk årsmøte med oppstart 7. juni 2021

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Grefsenveien 48. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av carport/biloppstillingsplass slik det fremgår av følgende oversikt.

	Gml. leil.nr	Leil.nr.		Plass:
Leil. nr.	504	A - H0503	Oppstillingsplass nr.	1
Leil. nr.	505	A - H0502	Oppstillingsplass nr.	2
Leil. nr.	605	A - H0602	Oppstillingsplass nr.	3
Leil. nr.	206	A - H0201	Oppstillingsplass nr.	4
Leil. nr.	303	B - H0301	Oppstillingsplass nr.	5
Leil. nr.	104	A - H0103	Oppstillingsplass nr.	6
Leil. nr.	306	A - H0301	Oppstillingsplass nr.	7
Leil. nr.	301	B - H0303	Carport nr.	8
Leil. nr.	201	B - H0203	Carport nr.	9
Leil. nr.	506	A - H0501	Carport nr.	10
Leil. nr.	604	A - H0603	Carport nr.	11
Leil. nr.	402	B - H0402	Oppstillingsplass nr.	12
Leil. nr.	403	B - H0401	Oppstillingsplass nr.	13
Leil. nr.	405	A - H0402	Oppstillingsplass nr.	14
Leil. nr.	502	B - H0502	Oppstillingsplass nr.	15
Leil. nr.	203	B - H0201	Oppstillingsplass nr.	16
Leil. nr.	305	A - H0302	Oppstillingsplass nr.	17
Leil. nr.	603	B - H0601	Carport nr.	18
Leil. nr.	304	A - H0303	Carport nr.	19
Leil. nr.	401	B - H0403	Carport nr.	20
Leil. nr.	606	A - H0601	Carport nr.	21
Leil. nr.	501	B - H0503	Carport nr.	22
Leil. nr.	404	A - H0403	Carport nr.	23
Leil. nr.	601	B - H0603	Carport nr.	24
Leil. nr.	204	A - H0203	Carport nr.	25
Leil. nr.	703	B - H0701	Carport nr.	26
Leil. nr.	602	B - H0602	Carport nr.	27
Leil. nr.	503	B - H0501	Carport nr.	28
Leil. nr.	701	B - H0703	Carport nr.	29
Leil. nr.	205	A - H0202	Carport nr.	30
Leil. nr.	406	A - H0401	Carport nr.	31
Leil. nr.	704	A - H0703	Carport nr.	32
Leil. nr.	705	A - H0702	Carport nr.	33
Leil. nr.	706	A - H0701	Carport nr.	34
Leil. nr.	101	B - H0103	Oppstillingsplass nr.	35

3. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av den biloppstillingsplass/carport som de etter nærværende bruksavtalene er tillagt.

Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå annen avtale seg imellom eller med utenforstående om bruken av sin carport/biloppstillingsplass.

Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan endres ved at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Et ønske om endring skal forelegges Styret fra begge parter. Styret skal orientere om endringer på årsmøtet.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg a.s.
Blindernveien 5

0361 OSLO

Gaarder, Hans Thomas
Blindernveien 5

0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930027989	97/23238

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	23. april 1997

Arbeidssted : 076/0001 Grefsenveien 48
Byggherre : Moderne Bygg a.s., Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.05.96 og 16.04.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

N

1 2 3 4 5 6 7

7200 7200 7200 7200 7200 7200

ADKOMST FRA GREFSENVEIEN

EKSISTERENDE GRUNNMUR ETTER HOVEDHUSET PÅ STORO GÅRD

EKS. TRE

A30

A30

UTEPLASS UTEPLASS

A

B

KJØK 11,0 m2
SOV 7,1 m2
BOD 3,1 m2
SOV 7,0 m2
ENTRE 7,6 m2
BAD 2,7 m2
BAD 4,6 m2
STUE 30 m2
BOD 3,8 m2
ENTRE 4,0 m2
BAD 5,1 m2
SOV 10,8 m2
SOV 12,4 m2
STUE / KJØK 28,1 m2
BALKONG
BOD 3,1 m2
SOV 7,1 m2
KJØK 11,9 m2
BAD 5,7 m2
SOV 11,6 m2
STUE 28,6 m2
BALKONG
KJØK 11,0 m2
SOV 7,1 m2
BOD 3,1 m2
SOV 7,0 m2
ENTRE 7,6 m2
BAD 2,7 m2
BAD 4,6 m2
STUE 30 m2
SOV 10,8 m2
BOD 3,8 m2
ENTRE 4,0 m2
BAD 5,1 m2
SOV 12,4 m2
STUE / KJØK 28,1 m2
BOD 3,1 m2
SOV 7,1 m2
KJØK 11,1 m2
ENTRE 5,8 m2
BAD 5,7 m2
SOV 11,6 m2
STUE 29,5 m2
UTEPLASS UTEPLASS UTEPLASS UTEPLASS

11220

LEILIGHET NR. 101 LEILIGHET NR. 102 LEILIGHET NR. 103 LEILIGHET NR. 104 LEILIGHET NR. 105 LEILIGHET NR. 106

MOTTATT
19. JUL. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

NYE BOLIGER I GREFSENVEIEN 48

BYGGHERRE.

GREFSENVEIEN 48.

9.7.96	EAA	SOM BYGGET.	C
13.06.95	EAA	DIV. JUST. AV LEIL. 102 OG 103. JUST. AV VINDUER.	B
20.09.95	EAA	SKÅRET INN KOPI AV 1:50	A
DATO	SIGN	KORREKSJON.	INDEX.

TEKST.

PLAN 1. ETASJE

DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
15.06.93	1 : 100	9236	u.d.

TEGN.NR. A - 2.01 INDEX. C

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 · 0178 Oslo 1 · Tlf 02 · 36 41 82

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moderne Bygg AS
Blindernveien 5

0361 OSLO

Bråten, Widar

0672 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950061630	96/56952

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. august 1996

Arbeidssted : 076/0001 Grefsenveien 48
Byggherre : Moderne Bygg AS, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG CARPORT 2,

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 02.07.2019

Deres ref.: THOMAS LAND	Vår ref.: 201700687-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 48 A OG B	Eiendom:	76/1//
Tiltakshaver:	SAMEIET GREFSENVEIEN 48	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 48 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 20.6.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: SAMEIET GREFSENVEIEN 48, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, aage.marstad@statkraft.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159748/ 86535516

Adresse: Grefsenveien 48

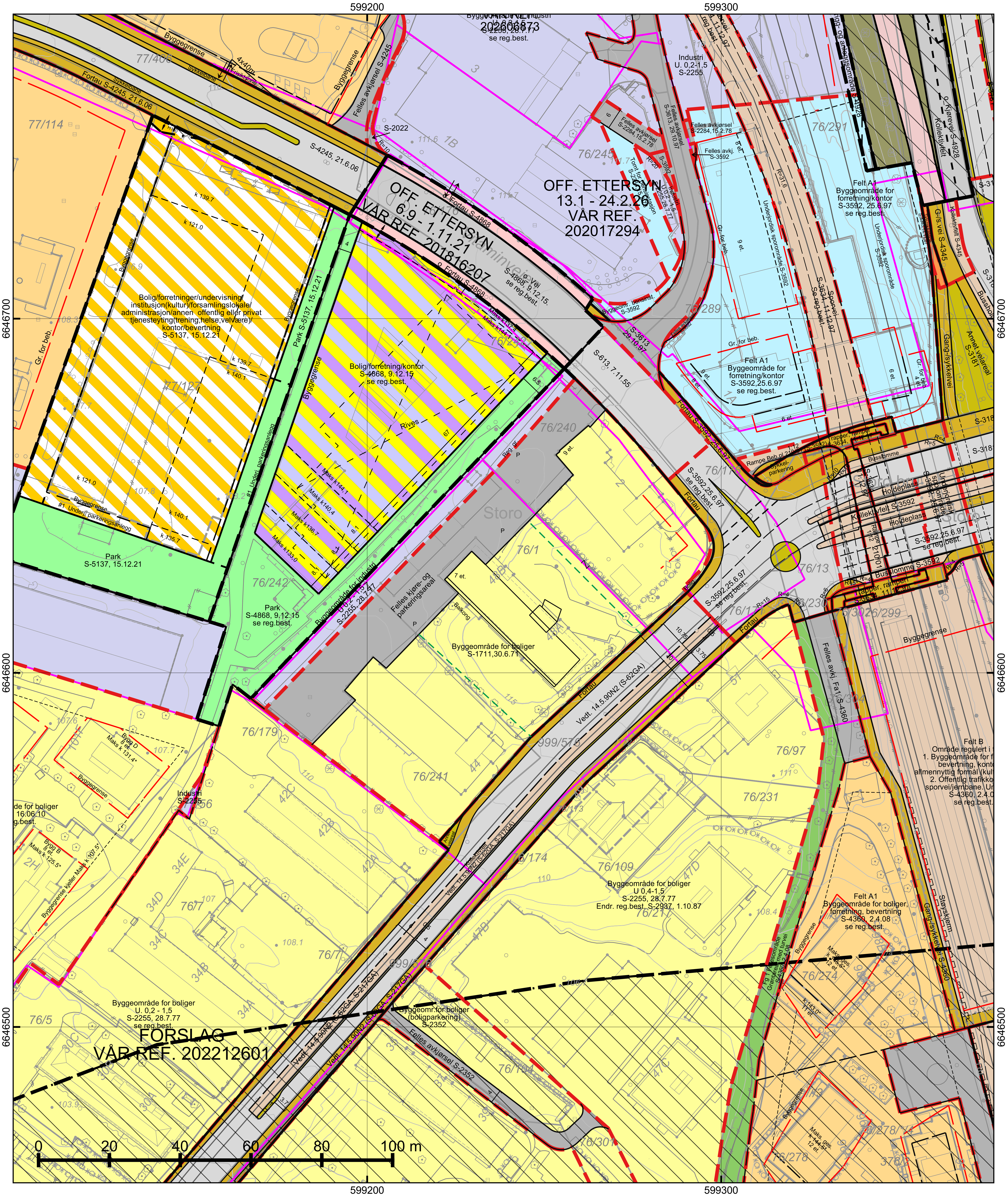
Gnr/Bnr: 76/1

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159748/ 86535516

Deres ref.:

Adresse: Grefsenveien 48

Kommentar:

Gnr/Bnr: 76/1

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

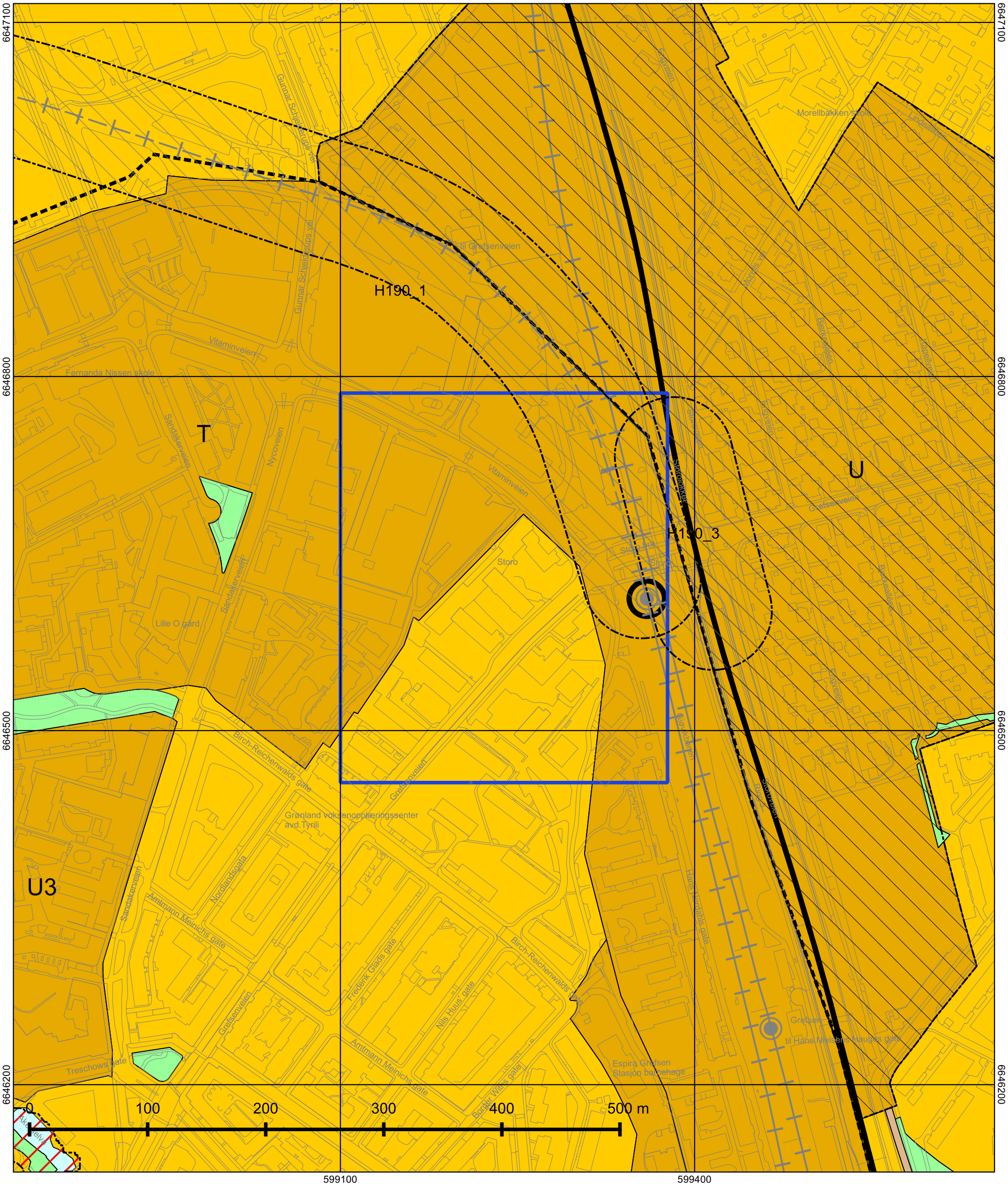
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159748/86535516
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535516
Deres ref: 9302712

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 76, BNR. 1.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 76, bnr. 1.

GNR. 76 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3169 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

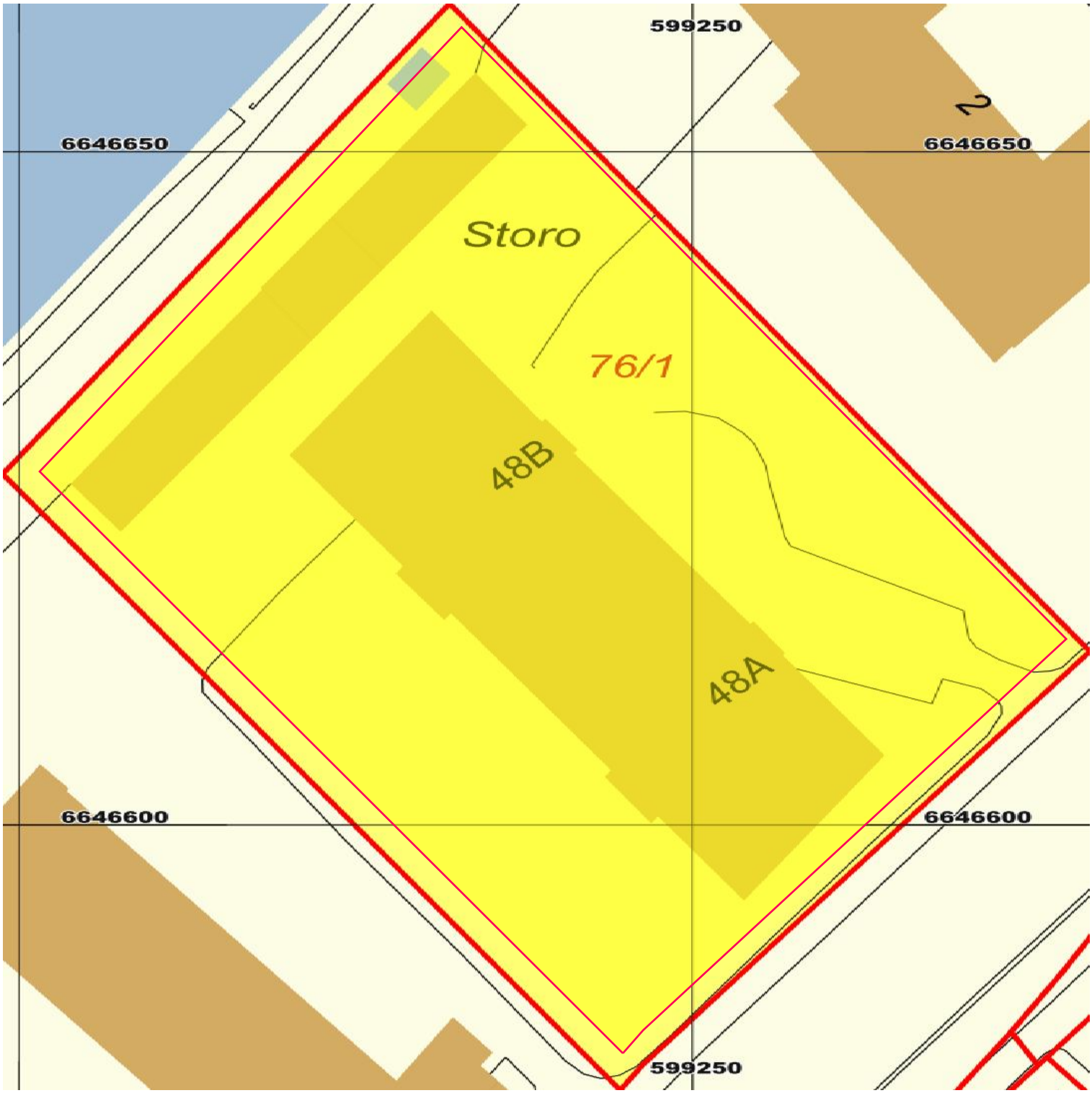
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.