PRIVATMEGLEREN
HORISONT

GREFSENVEIEN 30A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

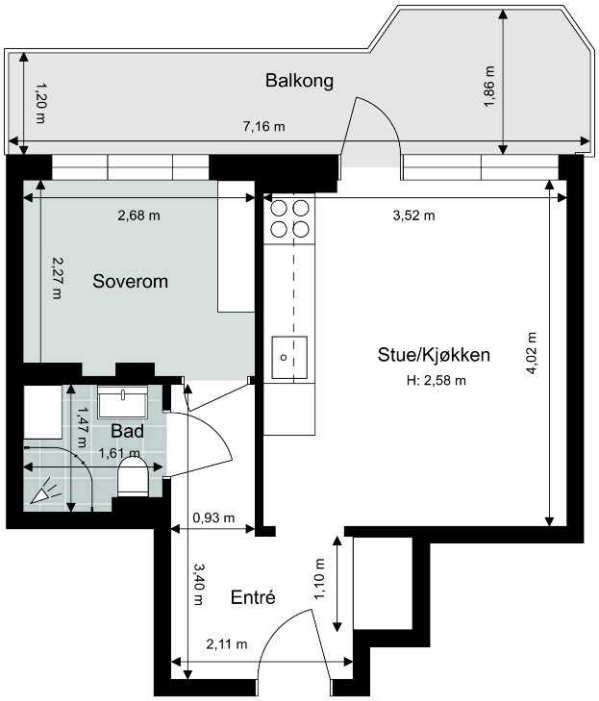
Boligbygg med flere boenheter

Grefsenveien 30 A, 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 5, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-2007 **Referansenummer:** YZ1288

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 2. etasje i boligbygg fra 1943.
Boligen er i normalt god stand
Inneholder et soverom, stue/kjøkken, bad og entre.
Balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

BALKONG
Balkong på 10 m2. Utført på betong dekke. Det er lagt treheller på gulv.
Avrenning mot ytterkant balkong.
Rekkverk i stål med innfelte plater.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2016. Tekniske forskrifter for 2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i sameiets regi iflg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse.
Servant på vegghengt servantskap.
Vegghengte dusjdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Glatte fronter.
Heltre benkeplate med integrert kjøkkenkum.
Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Friskluftsventil i stue. Avtrekk i soverom og bad.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 25 ampere.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiatorer.
Varmekabler i gulv bad.

BOD
Bod i kjeller på 3,0 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

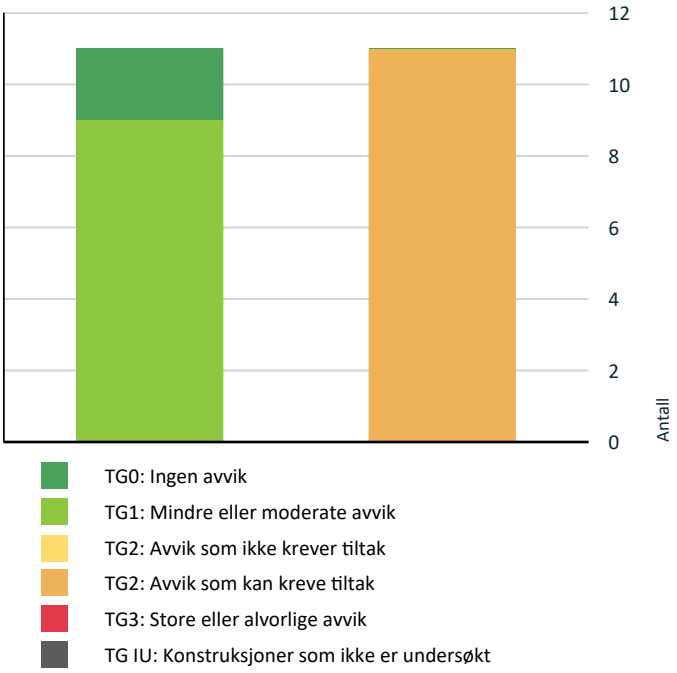
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken har blitt flyttet til opprinnelig stue. Opprinnelig kjøkken fungerer som soverom.
Det er ikke kjent om sameiet er informert om endrigen.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

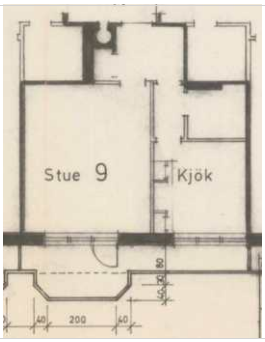
Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1943

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstpr som normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskiftning.



TG 2 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk. Normal slitasje grunnet alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling,
Utvendig overflatebehandling.
Det vil kunne forekomme kondens nedre del av glass vinterstid.



TG 1 Dører - 2

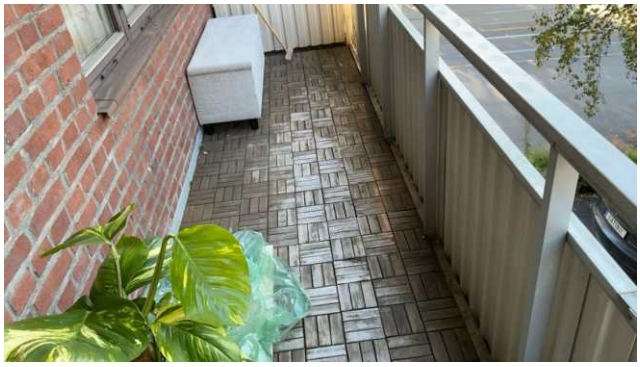
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 m2. Utført på betong dekke. Det er lagt treheller på gulv. Avrenning mot ytterkant balkong. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier. Rekkverk i stål med innfelte plater.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

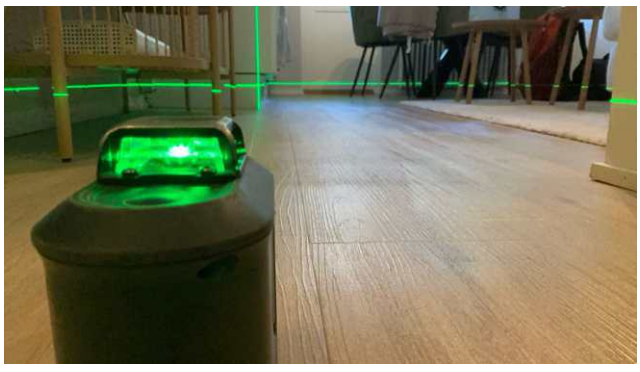
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ca 13 mm planhetsavvik over to meter i entre.
Ca 10 mm i stue og soverom,

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Merk ventilert kjeller under 1. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører. Dør til sov butter såvidt i terskel-karm. Justeringer.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Tekniske forskrifter for 2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i sameiets regi iflg eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble registrert ca 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
+1:100 fall i dusjsonen.
Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

To stk fliser med sprekk. Ikke kjent om gjennomgående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Synlig PVC/sarnafilduk i slukåpning.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merk membran ikke trukket opp i forkant av terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting med silikon underside terskel mot gulv.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse.
Servant på vegghengt servantskap.
Vegghengte dusjdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Etablere drenering fra sisterne.



Drensspalte på vegg under toalettskap ikke etablert

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Det ble utført fuktsøk medProtimeter MMS i våtsone baderom og det ble registrert varierende fuktverdier på vegg bad. Det vurderes som normalt type oppbygning bad og ved normal bruk av bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Heltre benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt.

Grunnet alder kjøkken er det ikke montert lekkasjesikring, Anbefales på generelt grunnlag.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ført gjennom vegg til soverom og yttervegg,
MERK: Det kan være restriksjoner i sameiet som hindrer type innstallasjon. Kan gi lukt til enheter over denne.



Kanal ført gjennom vegg til soverom og til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Betjener baderom.

Stoppekraner i kjøkken. Ballofix stoppekraner. Disse betjener vann vask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stoppekraner bad luke i vegg gang mot bad ikke tilgjengelige for test. Trang tilkomst. Det er ikke kjent hva disse betjener.
TIldiigere kjøkken på dagens soverom. Stor seng som fyller rommet. Begrenset mulighet for inspeskjon vegg vedrørende rørinnstallasjoner. Det er ikke kjent hva som er utført mht avvikling vann og avløp opprinnelig kjøkken.
Stoppekran for vannrør oppvaskmaskin ikke lokalisert.
MERK: Gulv soverom er hevet ca 10-15 cm i forhold til øvrige gulv i leiligheten. Mulgens går det rørinnstallasjoner her mellom dagens kjøkken og opprinnelige tilkoblingspunkter i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres nærmere undersøkelser av faglært rørlegger for avklaring og kontroll.



Fordelerskap tak bad. Med stoppekraner for bad



Vannrør kjøkken.. Ballofix (kuleventiler) stoppeventiler

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Merk at det ikke er kjent hvor avløp fra kjøkken er ført. Opprinnelig avløp i dagens soverom. Viser til kommentar under punktet "Vannledninger".



Avløp servant bad



Avløp vask kjøkken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventil i stue. Avtrekk i soverom pg bad.

Vurdering av avvik:

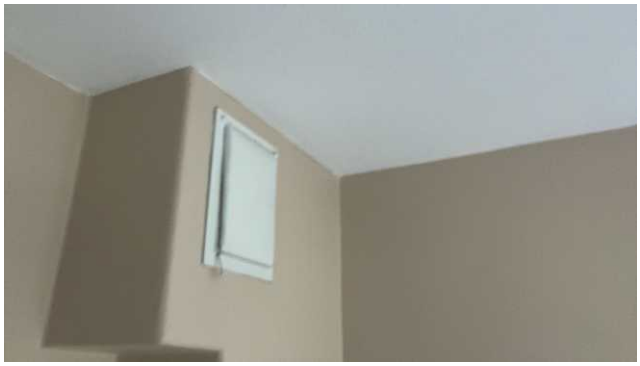
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler friskluftsventil i soverom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved bytte av vinduer bør disse ha spalteventil.



Ventil avtrekkskanal

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.
Det foreligger dok. på tiltak utført på radiator i 2021. Grunnet lekkasje. Forholdet skal være utbedret iflg fremvist dok datert 27.12.2021.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, Hovedsikring på 25 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

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

   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei (Iflg eier) Merk el kontroll utført i 2019. Ingen avvik registrert. Dok foreligger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

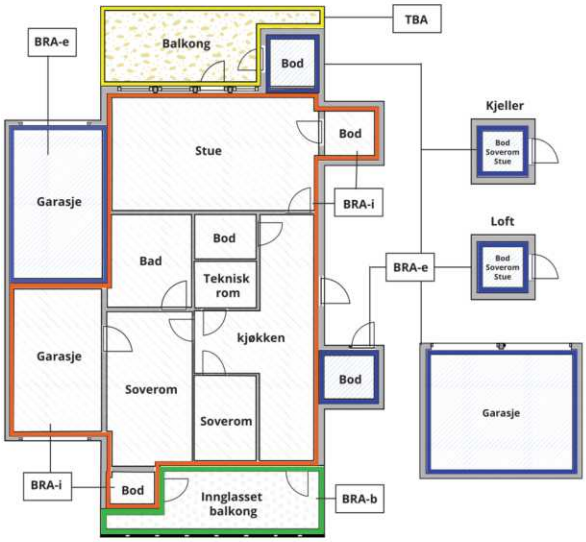
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	30			30	10
Kjeller		3		3	
SUM	**30**	**3**			**10**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken har blitt flyttet til opprinnelig stue. Opprinnelig kjøkken fungerer som soverom.
Det er ikke kjent om sameiet er informert om endrigen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	30	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Sandra Caspara Gjendem Gjeitnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	5		10	2266 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Grefsenveien 30 A

Hjemmelshaver
Gjeitnes Sandra Caspara Gjendem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologi: Området ligger på elveslette dannet av avsetninger fra Akerselva. Grunnen består av sand, grus og leire, med underliggende gneisfjell.

Bebyggelse: Området har en kombinasjon av eldre leiegårder, nyere boligblokker og næringsbygg. Storo Storsenter er et større handelssenter. Det finnes kontorbygg, studentboliger og høyhus for boliger.

Natur: Akerselva renner gjennom området, med turstier, grøntdrag og parkarealer langs elvebredden. Ellers er området bymessig med begrensede naturflater utenom elveløpet.

Kollektivtransport: Storo er et knutepunkt med T-bane (linje 4 og 5), trikk (linje 11, 12 og 18) og busslinjer som binder sammen Sagene, Nydalen, Grefsen og sentrum. Det er også kort avstand til Grefsen stasjon på Gjøvikbanen.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YZ1288

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251037

Selger 1 navn
Sandra C Gjendem Gjeitnes

Gateadresse
Grefsenveien 30A

Poststed	Postnr
OSLO	0485

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251037

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad i 2016 i regi av sameiet

Arbeid utført av: Norsk Rørservice

Filer

FDV Instruks Grefsenveien 30A.PDF

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se boligmappa eller vedlagt dokument.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se boligmappa eller vedlagt dokument.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Her ligger det dokumenter i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass med og uten lader kan leies etter venteliste. Det er per i dag ledige plasser.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251037

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sandra gjeitnes	61b4879bfa1abb0440e6d d93704ea32c4733bdbb	18.09.2025 07:25:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251037

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

Boligopplysninger:

Sameiet Grefsenveien 30		V³r ref.:	430/10	Fødselsdato eier:	03.03.1994
Grefsenveien 30 A		Type:	Boligsameie		
0485 OSLO		Eiere:	Sandra Caspara Gjendem Gjeitnes		
Organisasjonsnr:	975 606 570	Seksjonsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 363

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	765
	Dugnadstillegg	36
	Felleskostnader	2 412
	Renter fellesl³n	139
Tilleggsytelser:	Kabel-tv og bredb³nd	511
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS 430/11 (1006 - 11)	500

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	27 065	Gjeld siste ³rsoppg.:	23 747
Klient ajourf. l³n:	1 886 761,53	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 655 399

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 15160239643, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.09.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 17.09.2025: 1 886 762

Andel av saldo: 27 066

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2028)

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hugo Brynjolf Sundkjer
Adresse:	Grefsenveien 30 B
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 48008644
E-post:	styret.grefsenveien3032@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

			Gjeld:	23 747	Andre inntekter: 614
Annen formue:	5 622		Utgifter:	2 157	

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1935
G³rds/bruksnr:	76/5 - seksjon:10
Bygningstype:	HB
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Grefsenveien 30	V³ r ref.:	430/10	Fŋdselsdato eier: 03.03.1994
Grefsenveien 30 A	Type:	Boligsameie	
0485 OSLO	Eiere:	Sandra Caspara Gjendem Gjeitnes	
Organisasjonsnr: 975 606 570			

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2200214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Parkering: Sameiet har 13 parkeringsplasser som kan leies. Parkeringsplasser tildeles av styret etter venteliste. I tillegg har sameiet gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassen(e) fŋlger ikke seksjonen ved overdragelse.

Kapitalkostnader justeres den 01.01 hvert ³ r i henhold til nedbetalingsplan.

Sameiet har gjennomfŋrt et rŋrfornyingsprosjekt med epoxy strŋmpelŋsing for soil- og grenrŋr.

Oppvarming og varmtvann: Sentralfyr med mulighet for ³ veksle mellom ojle og elektrisitet. Inkludert i felleskostnadene.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30

- Digitalt årsmøte på Min side/Bonabo via Usbl.no i perioden 23.04.-28.04.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hugo Brynjolf Sundkjer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår at honoraret oppjusteres med 5,7% i tråd med Statistisk Sentralbyrås lønnsindeks for november 2023 - november 2024, publisert 6. februar på: https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 119885 godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr 119 885 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av husordensregler - presisering om flyttegebyret

Punkt 11. INN-/UTFLYTTING er noe justert for å tydeliggjøre ordningen med flyttegebyr. Punktet lyder:

"Grunnet stor slitasje på fellesareal ved inn/utflytting er det et flyttegebyr ved inn/ utflytting. Dette gjelder også ved utleie.
Flyttegebyr er kr 500,- og skal faktureres både sameier som flytter inn og ut. Ved utleie faktureres dette seksjonseier."

Forslag til vedtak:
Oppdaterte husordensregler vedtas som foreslått

Vedtak:
Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Emma C. Vatnehol Frøland og Vetle Eidsaa var på valg. Begge stilte til gjenvalg. I tillegg stilte Stian S. Solheim som kandidat som skrev følgende om seg selv: *"41 år gammel ingeniør bosatt i blokka siden 2014. Har ingen tidligere erfaring med styrearbeid, men bodd her i over 10 år, og er motivert til å ta en tørn for våre felles interesser."*

Alle tre kandidater har akseptert at den som får færrest stemmer i valget til styremedlem, trer inn som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Emma C. Vatnehol Frøland for 2 år
Valgt ble: Stian S. Solheim for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene velges for ett år av gangen, og begge varamedlemmene var på valg. Nåværende varamedlem Alejandro Dominguez Bargueño stilte til gjenvalg. I tillegg vil kandidaten som får færrest stemmer i valget av styremedlem, tre inn som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Alejandro Dominguez Bargueño for 1 år
Valgt ble: Vetle Eidsaa for 1 år

Etter valget på ordinært årsmøte 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Hugo Brynjolf Sundkjer (2024-2026)
Styremedlem, Emma C Vatnehol Frøland (2025-2027)
Styremedlem, Stian S. Solheim (2025-2027)

Varamedlem, Vetle Eidsaa (2025-2026)
Varamedlem, Alejandro Dominguez Bargueño (2025-2026)

Protokoll for Sameiet Grefsenveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Hugo Brynjolf Sundkjer (sign.)	29.04.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Grefsenveien 30

Onsdag 23.04.2025 kl. 09:00
Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30

Tid og sted: Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Høringsperiode: 23.04.2025 09:00 - 24.04.2025 19:00
(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 25.04.2025 09:00 - 28.04.2025 19:00
(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av husordensregler - presisering om flyttegebyret

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig, se fullmaktsskjema bakerst i innkallingen.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at honoraret oppjusteres med 5,7% i tråd med Statistisk Sentralbyrås lønnsindeks for november 2023 - november 2024, publisert 6. februar på: https:// www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 119885 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av husordensregler - presisering om flyttegebyret

Punkt 11. INN-/UTFLYTTING er noe justert for å tydeliggjøre ordningen med flyttegebyr. Punktet lyder:

"Grunnet stor slitasje på fellesareal ved inn/utflytting er det et flyttegebyr ved inn/ utflytting. Dette gjelder også ved utleie.
Flyttegebyr er kr 500,- og skal faktureres både sameier som flytter inn og ut. Ved utleie faktureres dette seksjonseier."

Forslag til vedtak: Oppdaterte husordensregler vedtas som foreslått

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hugo Brynjolf Sundkjer
Styremedlem, Emma C Vatnehol Frøland
Styremedlem, Vetle Eidsaa
Varamedlem, Stian S. Solheim
Varamedlem, Alejandro Dominguez Bargueño

Styreleder Hugo Brynjolf Sundkjer ble valg for 2 år i 2024, og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Emma C. Vatnehol Frøland og Vetle Eidsaa er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

I tillegg stiller Stian S. Solheim som kandidat. Han skiver følgende om seg selv:

"41 år gammel ingeniør bosatt i blokka siden 2014. Har ingen tidligere erfaring med styrearbeid, men bodd her i over 10 år, og er motivert til å ta en tørn for våre felles interesser."

Alle tre kandidater har akseptert at den som får færrest stemmer i valget til styremedlem, trer inn som varamedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene velges for ett år av gangen, og begge varamedlemmene er på valg.

Nåværende varamedlem Alejandro Dominguez Bargueño stiller til gjenvalg. I tillegg vil den av kandidatene som får færrest stemmer i valget av styremedlem, tre inn som varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 566 867**	**615 417**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-659 114	2 561 786
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	0	-1 984 531
Kjøp / salg anleggsmidler	0	1 984 531
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 425 457	-610 336
B. Endring arbeidskapital	**-2 084 571**	**1 951 450**
C. Arbeidskapital	**482 296**	**2 566 867**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	743 883	2 757 442
Kortsiktiggjeld	-261 587	-190 575
C Arbeidskapital	**482 296**	**2 566 867**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 849 900	2 991 274	3 067 257	2 966 973
Leie forretningslokaler	1	80 500	81 000	84 000	86 184
Sum leieinntekt		**2 930 400**	**3 072 274**	**3 151 257**	**3 053 157**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	1 984 531	0	0
Tilskudd		208 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	30 456	144 126	0	0
Sum annen inntekt		**238 456**	**2 128 657**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 168 856**	**5 200 931**	**3 151 257**	**3 053 157**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	15 992	15 101	15 000	16 200
Styrehonorar	4	113 419	107 100	112 136	115 000
Driftskostnad					
Energikostnad		555 492	598 317	550 001	550 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	235 159	194 307	192 000	227 000
Kommunale avgifter/renovasjon		461 112	290 757	421 000	494 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	26 348	9 038	6 200	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	79 297	11 729	16 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 727 591	718 457	1 025 000	515 000
Revisjonshonorar		6 519	6 225	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		96 053	91 132	96 000	99 800
Andre honorar	9	7 691	9 906	2 000	2 500
TV/bredbånd		275 023	262 402	277 000	282 000
Kontingenter og gaver		3 100	4 890	5 000	3 500
Forsikringer		113 601	135 287	110 000	127 600
Andre kostnader	10	5 800	7 844	7 000	14 000
Sum kostnad		**3 722 197**	**2 462 494**	**2 840 837**	**2 477 600**
Driftsresultat		**-553 342**	**2 738 437**	**310 420**	**575 557**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 809	42 325	0	0
Rentekostnad		148 582	218 976	195 816	109 300
Netto finansposter		**105 772**	**176 651**	**195 816**	**109 300**
Årsresultat		**-659 114**	**2 561 786**	**114 604**	**466 257**
Overført sameiekapital		-659 114	2 561 786	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-659 114**	**2 561 786**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 232
Forskuddsbetalte kostnader		162 388	96 961
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		581 495	2 659 249
Sum omløpsmidler		**743 883**	**2 757 442**
SUM EIENDELER		**743 883**	**2 757 442**

Balanse 2024 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 173 104	-513 990
Sum opptjent egenkapital		**-1 173 104**	**-513 990**
Sum egenkapital	**11**	**-1 173 104**	**-513 990**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 655 400	3 080 857
Sum langsiktig gjeld		**1 655 400**	**3 080 857**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 515	6 366
Leverandørgjeld		249 409	188 299
Påløpne renter		665	1 798
Annen kortsiktig gjeld		-10 002	-5 887
Sum kortsiktig gjeld		**261 587**	**190 575**
Sum gjeld		**1 916 986**	**3 271 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**743 883**	**2 757 442**

Sted:_____ Dato:_____

Hugo Brynjolf Sundkjer	Vetle Eidsaa	Emma C Vatnehol Frøland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

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

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

Sameiet består av 49 Boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 76 g.nr 5 i 0301 Oslo kommune. Tomtearealet er på kvm 2266,4.
Eiendommen er fullverdiforsikret i Protector med polisenr. 2200214.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 854 252	1 834 803
3609 Leie parkering	86 000	70 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	270 156	268 182
3650 Innkrevde felleskostn. renter	150 663	207 420
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	488 829	610 869
3605 Leie forretningslokaler	80 500	81 000
Sum	**2 930 400**	**3 072 274**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	0	1 984 531
Sum	**0**	**1 984 531**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	30 456	144 126
Sum	**30 456**	**144 126**

Inntekter fra parkering/elbil lading eller viderefakturering.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	15 992	15 101
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	113 419	107 100
Sum	**129 411**	**122 201**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	40 452	58 425
6341 Brannalarm	60 222	0
6360 Annet renhold	6 875	13 806
6361 Fast renhold	71 221	56 127
6391 Snømåking/strøing/feiing	29 080	23 513
6392 Containerleie/tømming	7 855	21 766
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 454	20 670
Sum	**235 159**	**194 307**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	26 348	9 038
Sum	**26 348**	**9 038**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 698
6540 Inventar	900	2 500
6543 Vaskerianlegg	71 848	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	747
6552 Driftsmateriell	6 550	4 784
Sum	**79 297**	**11 729**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	7 813
6602 Vedlikehold VVS	14 991	13 563
6603 Vedlikehold elektro	167 096	57 414
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	2 879
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	117 008	0
6616 Vedlikehold vaskeri	9 013	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	233 362
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 688	0
6630 Egenandel forsikring	0	25 000
6641 Malerarbeider	51 063	286 909
6643 Glassarbeid/Vindu	0	91 518
6648 Vedlikehold dører og porter	8 486	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 355 249	0
Sum	**1 727 591**	**718 457**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 691	4 469
6730 Teknisk honorar	0	5 438
Sum	**7 691**	**9 906**

Konto 6714 gjelder innkalling årsmøte.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	365	0
7719 Møter, div. styret	110	0
7770 Betalingskostnader	1 101	1 297
7773 Omkostninger innkreving	4 224	5 110
7790 Andre kostnader	0	1 440
7795 Husleietap	0	-4
Sum	**5 800**	**7 844**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-513 990	-659 114	-1 173 104
Sum opptjent egenkapital	**-513 990**	**-659 114**	**-1 173 104**
Sum egenkapital	**-513 990**	**-659 114**	**-1 173 104**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12125744530**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	3 080 857
Avdrag i perioden:	1 425 457
Lånesaldo 31.12:	**1 655 400**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125744530	1	54 388	54 388
	5	43 664	218 320
	10	42 132	421 320
	1	38 302	38 302
	15	35 238	528 570
	1	30 641	30 641
	9	23 747	213 723
	6	22 981	137 886
	1	12 257	12 257

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grefsenveien 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grefsenveien 30

Styreleder	Hugo Brynjolf Sundkjer (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Emma C Vatnehol Frøland (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Vetle Eidsaa (sign.)	19.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Grefsenveien 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsenveien 30 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 081LF-WVVFS-0LOM2-LRJPC-GHB34-P3F6N

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 081LF-WVVFS-0LOM2-LRJPC-GHB34-P3F6N

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-24 08:33:52 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 081LF-WWFS-0LOM2-LRJPC-GHB34-P3F6N

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Grefsenveien 30

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hugo Brynjolf Sundkjer
Styremedlem, Emma C Vatnehol Frøland
Styremedlem, Vetle Eidsaa
Varamedlem, Stian S. Solheim
Varamedlem, Alejandro Dominguez Bargueño

Styret i Sameiet Grefsenveien 30 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Grefsenveien 30 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grefsenveien 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975606570

Sameiet Grefsenveien 30 består av 49 boliger og 2 næringslokaler hvorav det ene lokalet eies av sameiet og er utleid.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grefsenveien 30 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2200214. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Grefsenveien 30 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

1. Økonomi

Generelt

Sameiets kostnader har i 2024 økt som følge av generell prisstigning.

I tillegg har de faste kostnadene økt noe som følge av at det nye brannvarslingsanlegget er tilkoblet alarmsentral (kr. 60.000) og at vi har økt kapasiteten på søppelhuset.

Lånerenten i DNB økte fra 7,10% til 7,35% i januar 2024 og holdt seg der gjennom 2024. Med midler fra salget av seksjon 49 i fjerde kvartal i 2023 foretok vi en delvis nedbetaling av banklånet på kr. 1.000.000 i februar, slik at rentekostnaden i sum har gått ned med ca kr. 70.000.

Salget av seksjon 49 ga også sameiet mulighet til å asfaltere innkjørsel og parkeringsplassene, samt å tilrettelegge for elbil-lading. Total kostnad for dette ble kr. 1,2m etter støtte fra kommunen.

I februar startet vi utleie av seksjon 48 til TT Meat, etter at vi hadde brukt midler på blant annet nye vinduer, ny dør og egen strømmåler. Virksomheten går bra og vi håper på et langvarig samarbeid.

Sameiets resultatregnskap endte på kr. -553.789, et underskudd som altså ble finansiert med midler fra salget av seksjon 49.

I løpet av første kvartal i 2025 har vi hatt noen uforutsette kostbare hendelser. Elektrokjelen som benyttes til oppvarming og til varmtvann slutte å virke og måtte byttes. I tillegg har det oppstått vanninntrenging fra plast-kuplene på taket og inn i seksjon 46. Takkuplene må skiftes. For å finansiere utskifting av elektrokjele og takkupler vedtok styret i mars å øke banklånet igjen med kr. 500.000.

Energi

Vår absolutt største faste kostnad er energikostnaden. Oslo opplevde lavere temperaturer i januar og februar og høyere i november og desember, sammenlignet med året før. I sum var vårt strømforbruk i 2024 (462.963 kWh) det samme som i 2023 (462.794 kWh). Gjennomsnittlig strømpris måned for måned var heldigvis lavere gjennom 2024 enn 2023. Vår totale strømkostnad endte derfor noe lavere i 2024 (kr. 555.492) enn i 2023 (kr. 598.317).

80% av vår energikostnad knytter seg til fyringssesongen når vi varmer radiatorene. Vi har over tid gjort noe arbeid for å sikre at det tekniske anlegget og bygget som sådan er mest mulig energieffektivt. Dette skal vi fortsette med. Vi vil gjerne også oppfordre seksjonseierne til å være energieffektive. Vinduer og balkongdører som i vintersesongen står åpne i lengre tid utgjør antagelig det største varmetapet. Det anbefales å heller lufte kort og effektivt, med gjennomtrekk i 5-10 minutter. Installasjon av sparedusjer, utskifting av gamle radiatorkraner til energieffektive termostater og smart bruk av varmtvann er også effektive tiltak.

Sameiet har både en el-kjele og en oljebrenner. Vi kan derfor varme opp varmtvann og radiatorer både med strøm og med olje. De siste årene har vi valgt å kun benytte el-kjelen, da dette blir billigst. Oljebrenneren blir således en back-up.

I fjor ble det innhentet tilbud på bergvarmeanlegg. Investeringen utgjør ca kr. 3.000.000 og vi anslår en tilbakebetalingstid på 7-10 år. Det virker med andre ord som et attraktivt business case. Investeringen må dog finansieres med banklån eller egenandel. Styret vil utrede dette nærmere før et eventuelt forslag legges frem for sameiet.

2. HMS

Besøk av uvedkommende

Vi har i 20024 opplevd lite uønsket adferd og uønskede besøk i bygget og utenfor. Det er positivt.

Vi har dog vært utsatt for tagging. Det er både ubehagelig og forringer eiendommens estetiske kvaliteter. Kort etter at vi fjernet tagging den ene gangen, var der kommet ny på samme sted.

Brannvern

Styret minner om at gjenstander, møbler osv skal ikke oppbevares i oppganger og kjellerganger. Dette gjelder også sparkesykler og barnevogner. Styret ber om at dette respekteres. Gjenstander i fellesområdene kan bli fjernet uten varsel.

Det er forbud mot å benytte kullgrill på takterrassene. Vis generelt aktsomhet med bruk av varme på takterrassene. Takterrassene har gulv av tre med glipper mellom bordplankene over takmembranen og som derfor er en potensiell kilde for brann.

3. Vedlikehold

Oppussing av trappeoppgangene

Oppussing av trappeoppgangene utgjorde en særdeles stor utgiftspost i 2020 og igjen i 2023. Belegget har dessverre løsnet igjen flere steder. Se også årsmelding for 2023. Vi regner med at vi før eller siden må vurdere mye tiltak.

Søppelhåndtering

Vi har utvidet kapasiteten i søppelhuset. Tre beholdere for vanlig søppel og foreløpig tre for papp. Tanken er at en av beholderne skal benyttes til metall og glass. Dette skulle ha trått i kraft som krav i janar med er visst …..

Vi opplever fortsatt at beholderne for papp går fulle, hovedsakelig fordi beboere ikke presser sammen kartonger, pizzaesker og annen emballasje flr den kastes.

Av estetiske, miljø, sikkerhetsmessige og brannvernkrav skal søppel og gjenstander som ikke hører til på balkonger, terrasser, oppganger og øvrige fellesarealer ikke lagres der.

Utført vedlikehold i 2024

- Ny vaskemakin og nytt betalingssystem
- Asfaltering av innkjørsel og parkeringsplasser
- Etablering av anlegg for elbilparkering
- Bytte av søppelhus
- Oppretting av gjerdet mot Grefsenveien 28
- Ytterligere utbedring av det elektriske anlegget
- Mindre tiltak el-anlegg
- Service oljebrenner
- Inspeksjon varmtvannsberedere

Utført og planlagt vedlikehold i 2025

- Utskiftning av elektrokjele (utført)
- Utskifting av foreldede lamper i fellesområder (utført). Det ble mer kostnadseffektivt å bytte samtlige lamper. Vi kan påregne noen tusenlapper spart hvert år som følge av de nye lampene. De er både mer energieffektive (LED) og står på kun ved behov (sensorer). Kontroll og evt. bytte av varmekabler i nedløpsrør. Utført i februar 2025.

- Bytte av plastkupler på tak. Seksjonen under har vært utsatt for vanninntrenging fra utett tak. Dekkes ikke av forsikring.
- Inspeksjon av oljetank

Senerelagt vedlikehold

- Skifte av varmtvannstanker
- Skifte av ekspansjonstanker

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30 tirsdag 16.04.2024 kl. 19:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 7
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Valgt ble: Hugo Brynjolf Sundkjer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte: 10
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår at honoraret oppjusteres med 6% i tråd med Statistisk Sentralbyrås lønnsindeks for november 2022 - november 2023, publisert 5. februar på: https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 7
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 113420 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fastsettelse og fakturering av flyttegebyr

I punkt 10 i sameiets nåværende husordensregler er det bestemt at det skal pålegges et flyttegebyr ved inn-/utflytting og at beløpet skal fastsettes i sameiermøtet, dvs årsmøtet.

Gebyret skal betales av seksjonseier når leietagere flytter ut og når nye leietagere flytter inn. Seksjonseier skal også betale flyttegebyr ved utflytting ifbm salg av seksjon.
Bakgrunn for flyttegebyret er blant annet at inn- og utflytting påfører trappeoppgangene stor slitasje. Vedlikehold av trappeoppgangene utgjør en stor kostnad for sameiet.

Styret foreslår at beløpet fastsettes til kr. 500.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:
Flyttegebyr vedtas i henhold til forslag.

5.2 Endring i vedtekter

Vedtektene foreslås oppdatert grunnet mindre endringer i sameiets parkeringsreglement. Oppdaterte vedtekter er vedlagt innkallingen.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 8
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 8

Vedtak:
Oppdaterte vedtekter vedtas i henhold til forslag.

5.3 Oppdatering av husordensregler

Husordensreglene oppdateres med flere endringer. Se blant annet punktene 8 og 11 om henholdsvis dugnad og flyttegebyr.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 7
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 8

Vedtak:
Oppdaterte husordensregler vedtas i henhold til forslag.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Hugo Sundkjer stiller til gjenvalg som styreleder, som eneste kandidat.

Valg av styreleder for Styret Grefsenveien 30-32

- Hugo Brynjolf Sundkjer (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Hugo Brynjolf Sundkjer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Alejandro Dominiguez Bargueño og Stian S. Solheim ble valgt inn som varemedlemmer i 2023.
Begge stiller til gjenvalg

Valg av varamedlem for Styret Grefsenveien 30-32

- Alejandro Dominguez Bargueño (Gjenvalg) - 8 stemmer
- Stian S. Solheim (Gjenvalg) - 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Alejandro Dominguez Bargueño for ett år.
Valgt ble: Stian S. Solheim for ett år.

Protokoll for Sameiet Grefsenveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Hugo Brynjolf Sundkjer (sign.)	24.04.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30
- Møtet avholdes digitalt via "Min side" i Bonabo på Usbl.no

Tidspunkter i det digitale ekstraord. årsmøtet er følgende:

Høringsperiode:
Fra mandag 16.09.2024 kl.18:00 til tirsdag 17.09.2024 kl. 18:00

Avstemningsperiode:
Fra onsdag 18.09.2024 kl. 18:00 til fredag 20.09.2024 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styremedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 16.09.2024 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg av styremedlem

Rebecca Svenkerud har bedt om å bli løst fra sitt verv som styremedlem i sameiet, og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styremedlem.

Styret sendte ut e-post til seksjonseierne den 19. august 2024 med informasjon om dette samt en oppfordring om å melde sitt kandidatur og derav sin interesse for å bli innvalgt i sameiets styre.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er seksjonseiere som ønsker å stille til valg, men som ikke meldte ifra om dette i forkant av møtet, kan melde sitt kandidatur ved benkeforslag i høringsperioden.

Styret har i forkant av møtet mottatt følgende to kandidater som stiller til valg:

Vetle Eidsaa
"Jeg er veldig interessert til å stille til kandidat som styremedlem. Jeg vil bidra med en genuin interesse for økonomifaget ettersom jeg studere økonomi selv. Jeg har selv drevet med en del oppussing av både leiligheten jeg har kjøpt her i blokka men også andre enheter hvor jeg har drevet med oppussing og vedlikehold. Jeg mener at jeg kan komme med mye gode innspille og forslag fra et ungt og positivt synspunkt."

Jeanette Kjernsholen
"Jeg melder meg som mulig kandidat i styret for Sameiet Grefsenv.
Jeg er 52 år og arbeider full tid. Jeg jobber i rehabiliteringsfeltet og er leder for norsk sykepleierforbund i Aurskog Høland kommune. Jeg har to barn og datteren min bor på Sinsen, så jeg er ofte på besøk hos henne. Jeg har eid leilighet i oppg. A siden 1998 og har historikken for hvilke utbedringer som er blitt utført tidligere. Ser allikevel at det er mer vedlikehold igjen i blokka. Det er f.eks noen leiligheter som har bytte vinduer og andre ikke. Jeg tror på en rettferdig fordeling når det gjelder utbedring og være tilgjengelig for styre og de som bor i Sameiet. I forhold til møtevirksomhet må det foregå via nettet, på grunn av lang reisevei."

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30 mandag 16.09.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hugo Brynjolf Sundkjer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørget for protokollering av antall møtende:

Antall fremmøtte med stemmerett: 11
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 11

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styremedlem

Rebecca Svenkerud hadde bedt om å bli løst fra sitt verv som styremedlem i sameiet. Styret hadde sendt ut e-post til seksjonseierne den 19. august 2024 med informasjon om dette samt en oppfordring om å melde sitt kandidatur og derav sin interesse for å bli innvalgt i sameiets styre.

Til valg stilte:
Vetle Eidsaa og Jeanette Kjernsholen

Vedtak:
Valg ble:

Vetle Eidsaa med 8 stemmer.

Etter valget på dette ekstraordinære årsmøtet, består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Hugo Brynjolf Sundkjer
Styremedlem, Emma C. Vatnehol Frøland
Styremedlem, Vetle Eidsaa
Varamedlem, Stian S. Solheim
Varamedlem, Alejandro D. Bargueño

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Grefsenveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	23.09.2024
Protokollvitne	Hugo Brynjolf Sundkjer (sign.)	23.09.2024

HUSORDENSREGLER, SAMEIET GREFSENVEIEN 30

1. RO OG NABOHENSYN

Banking, boring og annen støyende virksomhet må foregå innenfor disse tidene:

Hverdager:	07 – 21
Lørdag:	10 – 18

Søndag/helligdag – skal det være ro fra støyende virksomhet, men ordinært arbeid/oppussing er tillatt innenfor rimelighetens grenser.

Det skal være generell ro i gården etter 23.00. Vis hensyn ved ekstra støyende virksomhet, fester o.l., informer påvirkede parter (naboer/styret/oppgang o.l.). Minner også om Facebook-siden til sameiet «Sameiet Grefsenveien 30» som er en fin informasjonskanal for beboerne.

2. DØRER OG LÅSING

Inngangsdører i fellesoppganger og kjellerdører skal være låst til enhver tid, unntatt ved nødvendig inn-/uttransport. Beboere skal passe ekstra godt på at dører er låst ved kaldt vær og mye snø.

3. ENTREDØR, BALKONGDØR OG VINDUER

Inngangsdører, balkongdør og vinduer tilhørende leilighetene skal ha likt utseende. Styret skal kontaktes før utskiftning.

4. INNVENDIGE FELLESARELER

Kjeller og trappeoppganger skal til enhver tid holdes ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealene i trappeoppgangene eller i kjelleren grunnet brannsikkerhet og trappevask. Dette gjelder også sykler, el-sparkesykler, barnevogn, akebrett o.l. Trappevask i gårdens oppganger utføres av rengjøringsbyrå.

Alle må utvise forsiktighet ved lagring av brennbart materiale ref. offentlige forskrifter.

5. UTVENDIGE FELLESAREALER

Voksne i gården bør ta ekstra hensyn til barns behov for lek og utfoldelse. Barn (og voksne) har lov til å leke på gårdens utearealer. Ballspill og andre voldsomme leker må ikke forårsake skader på personer eller eiendom.

Lagring av personlige eiendeler (utenom sykler i oppsatte sykkelstativ) er ikke lov. Det er ikke lov å hensette søppel/møbler o.l. på utsiden av søppelskur. Her er hver og en ansvarlig for å levere inn det som ikke kan kastes eller får plass i søppelskur.

6. TILTAK PÅ FELLESAREALER

Sameier kan ikke gjennomføre tiltak på fellesarealer uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet.

7. PARKERING OG KJØRING PÅ GÅRDENS EIENDOM

Kjøring på stikkveier er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing. Det skal kjøres sakte på gårdens område. Ved inn/utflytting o.l, påse at bil er parkert på asfaltert vei. Parkering skal kun skje på nummererte P-plasser. Se parkeringsreglement.

8. DUGNAD

Alle sameiere/leietagere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene for å skape felles hygge rundt oss. Det planlegges kun arbeid som det er naturlig å forvente at de fleste kan utføre.

Et beløp tillegges felleskostnadene basert på et realistisk anslag på hva et slikt arbeid vil koste ved innleid hjelp. De som deltar på dugnad, får refundert dugnadstillegget fra felleskostnadene.

Dugnad annonseres av styret.

9. DYREHOLD

Som en generell regel er det tillatt å holde husdyr, men skriftlig godkjennelse skal innhentes fra styret. Beboer er derfor pliktig til å informere styret, samt motta samtykke før dyrehold tillates. Hund/katt skalføres i bånd på sameiets eiendom. Lufting av dyrene skal skje utenfor sameiets eiendom. Hund/katteeiere er ansvarlig for å fjerne evt. dyrs etterlatenskaper, hår i oppganger o.l. Som en hovedregel skal dyret ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Den enkelte sameier/leietaker er ansvarlig for å informere besøkene om øvrige regler.

10. INTERNETT OG TV

Sameiet har en avtale om internett og TV gjennom Telia, hvor hver sameier kan velge alternativet som passer de best innenfor avtalens rammer. Sameiere blir fakturert sammen med felleskostnader månedlig. Spørsmål om avtalen, endringer og oppgraderinger tas med Telia direkte.

11. INN-/UTFLYTTING

Grunnet stor slitasje på fellesareal ved inn/utflytting er det et flyttegebyr ved inn/utflytting. Dette gjelder også ved utleie.

Flyttegebyr er kr 500,- og skal faktureres både sameier som flytter inn og ut. Ved utleie faktureres dette seksjonseier.

12. UTLEIE

Ved utleie plikter sameieren å benytte seg av sameiets registreringsskjema for utleie. Dette finner du på MinSide i Bonabo. Sameier plikter å sette leietaker inn i sameiets ordensregler, vedtekter og generelt reglement.

HUSORDENSREGLER, SAMEIET GREFSENVEIEN 30

1. RO OG NABOHENSYN

Banking, boring og annen støyende virksomhet må foregå innenfor disse tidene:

Hverdager:	07 – 21
Lørdag:	10 – 18

Søndag/helligdag – skal det være ro fra støyende virksomhet, men ordinært arbeid/oppussing er tillatt innenfor rimelighetens grenser.

Det skal være generell ro i gården etter 23.00. Vis hensyn ved ekstra støyende virksomhet, fester o.l., informer påvirkede parter (naboer/styret/oppgang o.l.). Minner også om Facebook-siden til sameiet «Sameiet Grefsenveien 30» som er en fin informasjonskanal for beboerne.

2. DØRER OG LÅSING

Inngangsdører i fellesoppganger og kjellerdører skal være låst til enhver tid, unntatt ved nødvendig inn-/uttransport. Beboere skal passe ekstra godt på at dører er låst ved kaldt vær og mye snø.

3. ENTREDØR, BALKONGDØR OG VINDUER

Inngangsdører, balkongdør og vinduer tilhørende leilighetene skal ha likt utseende. Styret skal kontaktes før utskiftning.

4. INNVENDIGE FELLESARELER

Kjeller og trappeoppganger skal til enhver tid holdes ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealene i trappeoppgangene eller i kjelleren grunnet brannsikkerhet og trappevask. Dette gjelder også sykler, el-sparkesykler, barnevogn, akebrett o.l. Trappevask i gårdens oppganger utføres av rengjøringsbyrå.

Alle må utvise forsiktighet ved lagring av brennbart materiale ref. offentlige forskrifter.

5. UTVENDIGE FELLESAREALER

Voksne i gården bør ta ekstra hensyn til barns behov for lek og utfoldelse. Barn (og voksne) har lov til å leke på gårdens utearealer. Ballspill og andre voldsomme leker må ikke forårsake skader på personer eller eiendom.

Lagring av personlige eiendeler (utenom sykler i oppsatte sykkelstativ) er ikke lov. Det er ikke lov å hensette søppel/møbler o.l. på utsiden av søppelskur. Her er hver og en ansvarlig for å levere inn det som ikke kan kastes eller får plass i søppelskur.

6. TILTAK PÅ FELLESAREALER

Sameier kan ikke gjennomføre tiltak på fellesarealer uten skriftlig samtykke fra styret/årsmøtet.

7. PARKERING OG KJØRING PÅ GÅRDENS EIENDOM

Kjøring på stikkveier er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing. Det skal kjøres sakte på gårdens område. Ved inn/utflytting o.l, påse at bil er parkert på asfaltert vei. Parkering skal kun skje på nummererte P-plasser. Se parkeringsreglement.

8. DUGNAD

Alle sameiere/leietagere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene for å skape felles hygge rundt oss. Det planlegges kun arbeid som det er naturlig å forvente at de fleste kan utføre.

Et beløp tillegges felleskostnadene basert på et realistisk anslag på hva et slikt arbeid vil koste ved innleid hjelp. De som deltar på dugnad, får refundert dugnadstillegget fra felleskostnadene.

Dugnad annonseres av styret.

9. DYREHOLD

Som en generell regel er det tillatt å holde husdyr, men skriftlig godkjennelse skal innhentes fra styret. Beboer er derfor pliktig til å informere styret, samt motta samtykke før dyrehold tillates. Hund/katt skalføres i bånd på sameiets eiendom. Lufting av dyrene skal skje utenfor sameiets eiendom. Hund/katteeiere er ansvarlig for å fjerne evt. dyrs etterlatenskaper, hår i oppganger o.l. Som en hovedregel skal dyret ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Den enkelte sameier/leietaker er ansvarlig for å informere besøkene om øvrige regler.

10. INTERNETT OG TV

Sameiet har en avtale om internett og TV gjennom Telia, hvor hver sameier kan velge alternativet som passer de best innenfor avtalens rammer. Sameiere blir fakturert sammen med felleskostnader månedlig. Spørsmål om avtalen, endringer og oppgraderinger tas med Telia direkte.

11. INN-/UTFLYTTING

Grunnet stor slitasje på fellesareal ved inn/utflytting er det et flyttegebyr ved inn/utflytting. Dette gjelder også ved utleie.

Flyttegebyr er kr 500,- og skal faktureres både sameier som flytter inn og ut. Ved utleie faktureres dette seksjonseier.

12. UTLEIE

Ved utleie plikter sameieren å benytte seg av sameiets registreringsskjema for utleie. Dette finner du på MinSide i Bonabo. Sameier plikter å sette leietaker inn i sameiets ordensregler, vedtekter og generelt reglement.

SAMEIET GREFSENVEIEN 30

VEDTEKTER

(Vedtatt på årsmøte 1984, endret 21.6.21, 27.04.23, 23.4.24)

§ 1

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Grefsenveien 30, gnr 76, bnr 5, Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtektene.

§ 2

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til lov om eierseksjoner og vedtekter.

Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr § 7, i forhold til den ideelle andel sameieren har.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meldes sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

§ 3

SAMEIERNES ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet. Sameiets styre, jfr §5, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år. Revisors beretning fremlegges på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 8 høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 høyst 20 dagers frist.

Styret skal på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter. Revisor skal velges av årsmøtet.

§ 4

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 5

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Alle styremedlemmer må være sameiere, i nær familie med sameier eller samboer.

Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 2 år, dog slik at minst ett styremedlem er på valg hvert år, styreleder velges særskilt for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

§ 6

Styret forplikter sameiet ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglig ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes engasjeres vaktmester av styret.

§ 7

DRIFTSUTGIFTER

Det årlige driftsbudsjettet skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg,forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. På budsjettet settes det også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Forretningsfører utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige à konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskapet.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for de heftelser han måtte ha på sin egen eierandel.

Endringer av à konto beløp kan skje med 1 – en – måneds varsel.

§ 8

FORSIKRING

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 9

HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som sameierne til enhver tid bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr § 10.

§ 10

MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold kan påtales skriftlig og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selges sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11

OVERDRAGELSE

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig.

§ 12

PARKERINGSPLASS

Sameiet har utarbeidet egne vedtekter for parkering. Imidlertid gjelder følgende hovedprinsipper:

Sameierne som bor i gården og som ønsker parkeringsplass, melder seg på liste hos styret. Den som står øverste på listen, blir tildelt en parkeringsplass når en plass blir ledig. Skriftlig leieavtale inngås ved leie av parkeringsplass..

Prioritering vil skje som følger:

1. sameiere som bor i gården

2. leietakere som bor i gården

3. sameier/leietaker som allerede disponerer ~~*garasje*~~ *Endring: parkeringsplass* og som bor i gården

4. leietakere/sameiere utenfor sameiet.

Utover det som fremgår av prioriteringslisten, er ikke leie av mer enn én parkeringsplass pr. leilighet tillatt.

Dersom en parkeringsplass blir ledig uten at noen av de bofaste sameierne ønsker parkeringsplass, følges prioriteringslisten. Slik leierett kan gis for inntil 12 måneder av gangen. Parkeringsplass kan ikke overdras til ny sameier/leietaker ved evt. salg eller fraflytting av leilighet. Parkeringsplassene skal benyttes til oppbevaring av bil.

Parkeringsplass skal ikke stå ubenyttet eller brukes til lagring av annet gods. Ved annen bruk kan styret revurdere leieavtalen.

§ 13

PARKERING

All parkering skal skje på de anviste plassene på skisse oppslått i hver oppgang. Er alle plassene opptatt må parkering skje utenfor sameiets eiendom.

Hver seksjon med personbil kan få tildelt 1 – en – parkeringstillatelse fra sameiets styre. Dersom en seksjon disponerer mer enn en bil, må disse parkere utenfor sameiets eiendom.

Større kjøretøyer enn personbiler har ikke tillatelse til å parkere på sameiets eiendom. Biler uten parkeringstillatelse kan bli borttauet på eiers regning og risiko.

Dersom det er ledige parkeringsplasser, og en seksjon ønsker parkeringstillatelse til bil nummer 2, gjøres det en vurdering ihht. Prioriteringsreglene i §12 Parkeringsplass.

Dagsparkering:

- Betal-parkering kun for beboere/besøk i sameiet.

- Parkering skjer på eget ansvar og på plasser merket "LEDIG".

- "Første mann til mølla" - prinsippet, reservasjon ikke mulig.

- VIPPS betaling, påføres seksjonsnummer og kjøretøyets registreringsnummer.

- Døgnpris regnes fra betaling er registrert, og 24 timer frem i tid.

- Feilparkerte biler bottauses for eiers risiko og regning.

- Kontrollgebyr kan påløpe som belastes seksjonseier ved misbruk.

Hver seksjon får et gjesteparkeringskort som kan benyttes på betalingsplassene som er merket som ledig.

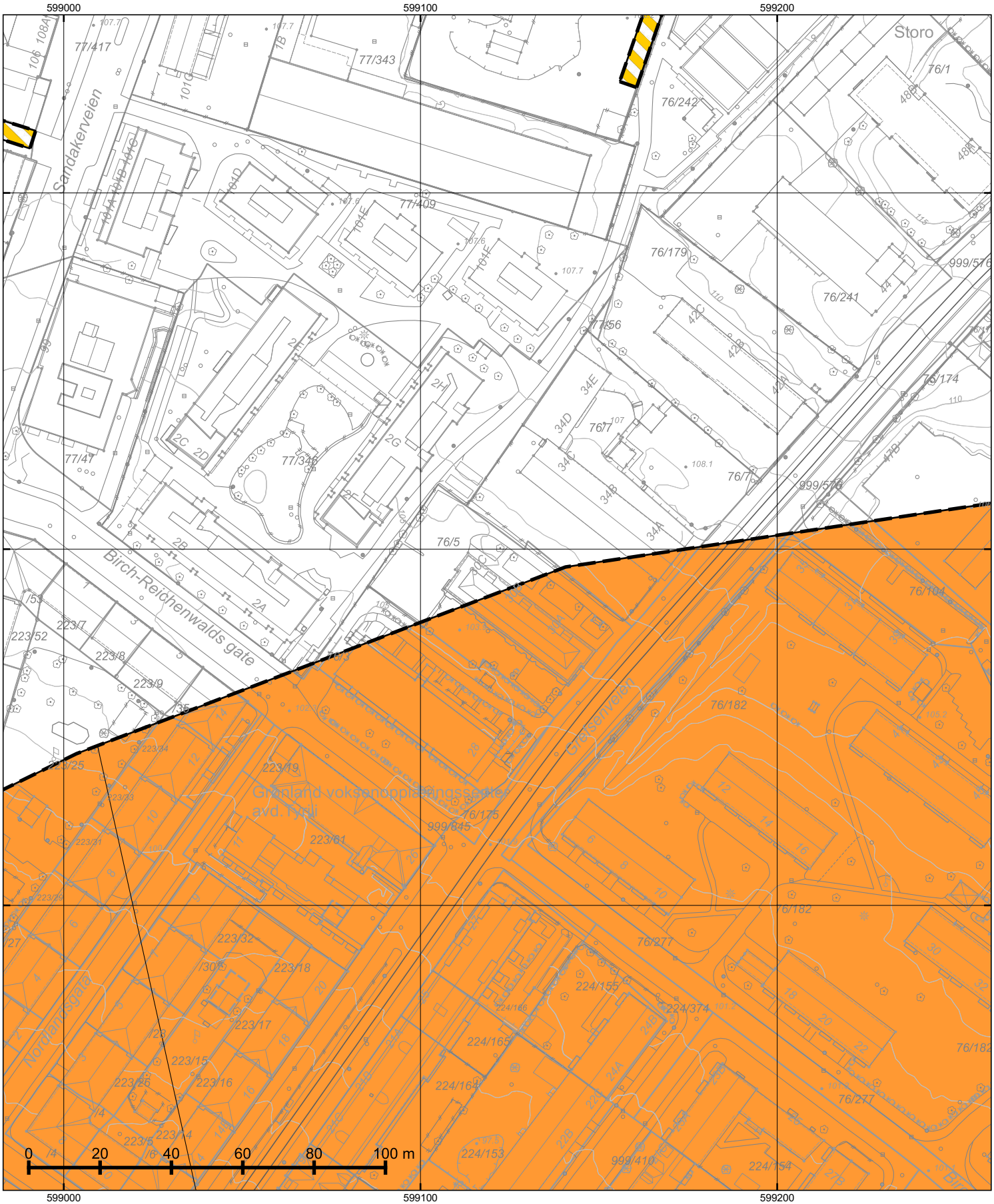
§ 14

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøtet og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 15

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

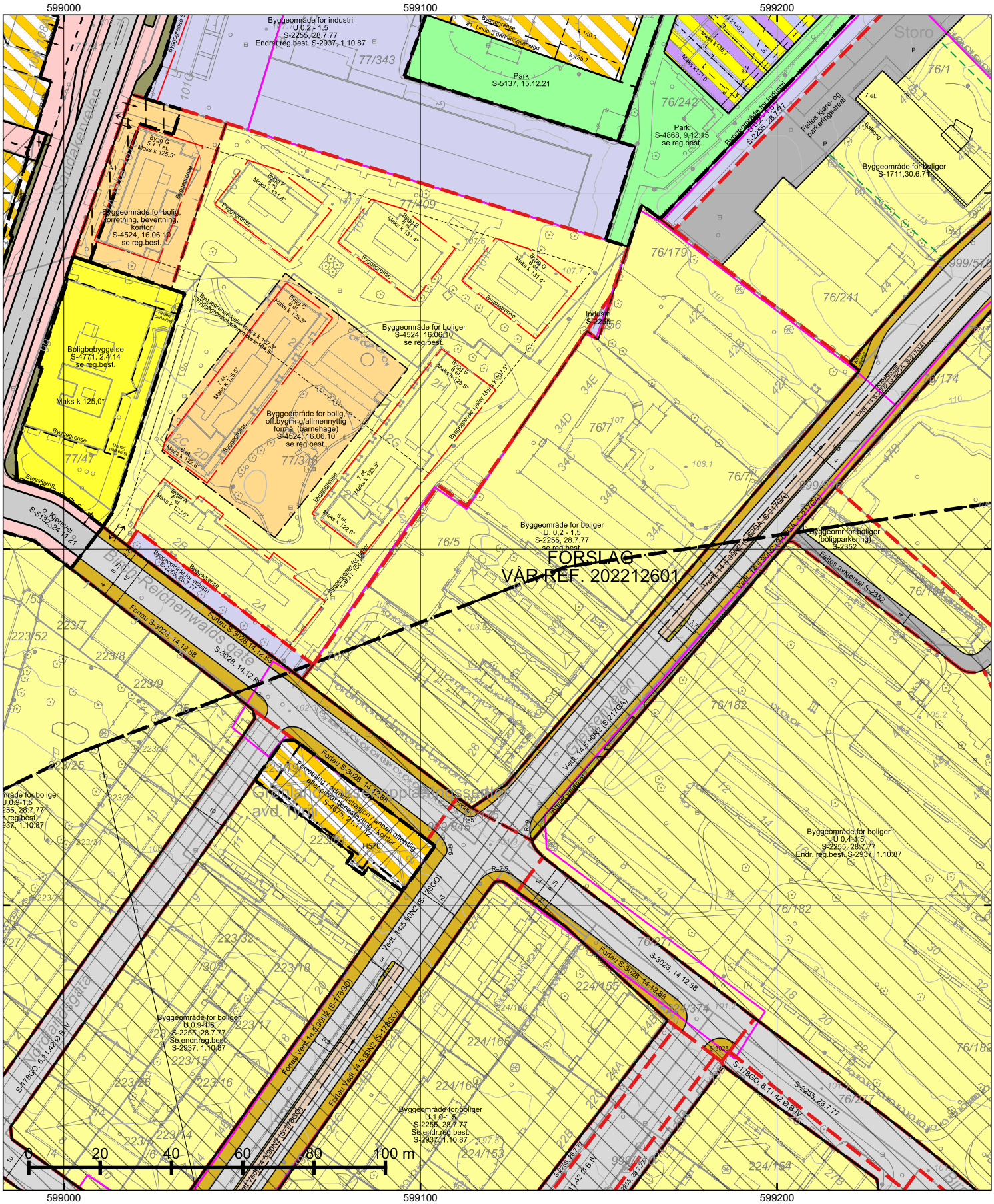
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331591/ 86518917
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: GREFSENVEIEN 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/5

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: 10.09.2025
Bruker: tas
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331591/ 86518917
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: GREFSENVEIEN 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/5

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

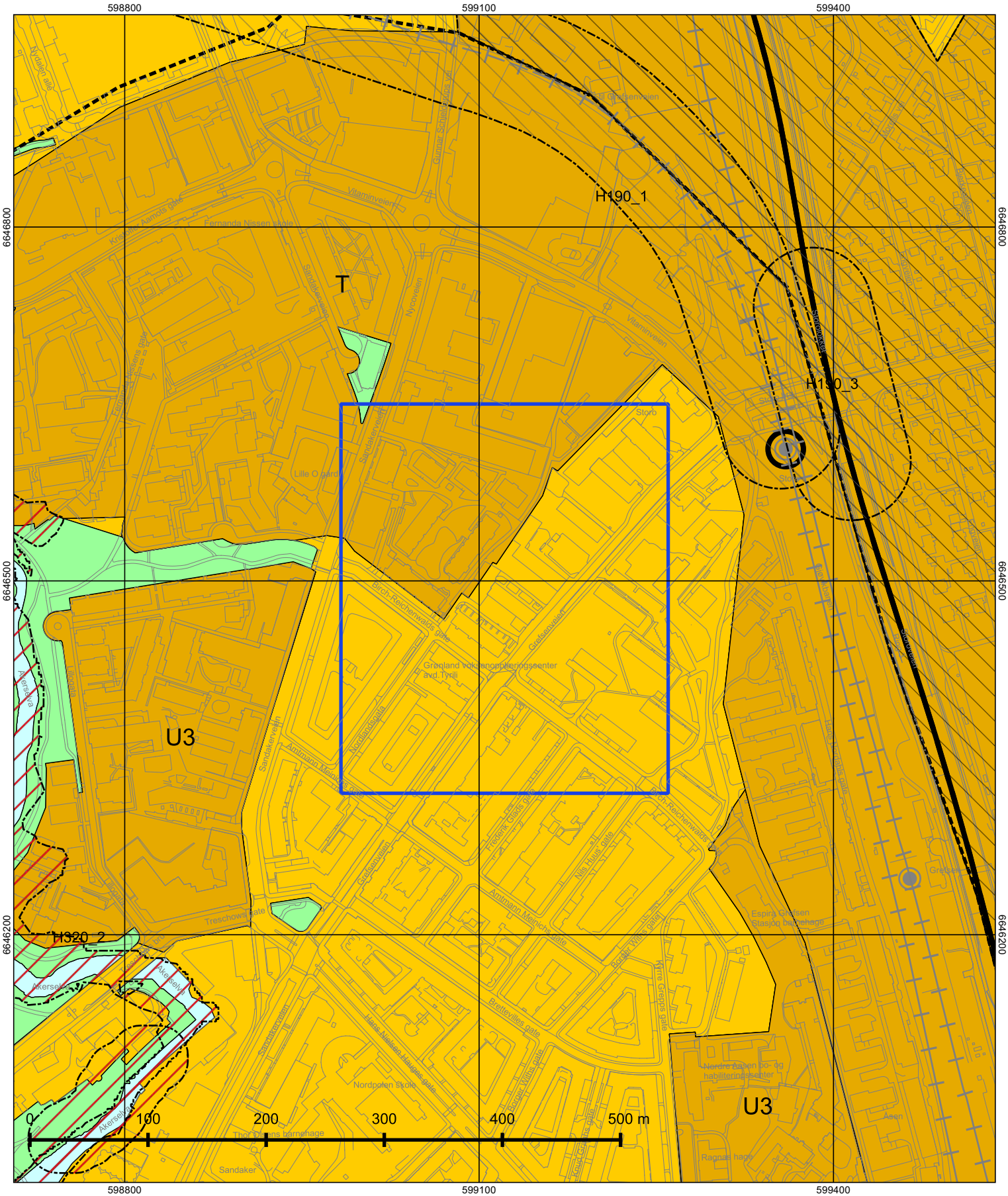
Dato: 10.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331591/ 86518917
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: GREFSENVEIEN 30A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/5

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331591/86518917
Deres ref.: 19738/ MATTIASM

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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvide. Balkonger og nye fronter / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenveien 30-32	076/0005	90/1698-Ø

Byggherre
Hans M. Møller
Grefsenveien 30 B

0485 OSLO

Ansvarshavende
Frank Lønberg
Odins gate 19 B

0266 OSLO

Dato 18.09.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.08.2024
	202457819 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	GREFSENVEIEN 30C	Eiendom:	76/5/0/0
Tiltakshaver:	STIAN SKARSBØ SOLHEIM	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Grefsenveien 30 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og endring av brannskille, mottatt 31.07.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457819			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan 6 etasje	E1	07.06.2024	1/10

Andre forhold

Vi legger søkers redegjørelse til grunn og frafaller krav om FDV-dokumentasjon da tiltaket, etter søkers redegjørelse, har begrenset behov for formalisert vedlikehold og ettersyn (jf. TEK17 § 4-1 veiledning til andre ledd).

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sofie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
STIAN SKARSBØ SOLHEIM, GREFSENVEIEN 30 C, 0485 OSLO

RW:

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 796-1934.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Ernst Motzfeldt,

under 25/6.1934, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 76, *bruks nr.* 5/6,

tomt nr. 30-32, *vei* Grefsenveien,

tilhørende malermester Botvid Olsson,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 22/2.43, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 10/8.1935.

Vann- og Kloakkvesenet, den 8/3.1943.

Peiermesteren, den 13/7.1935.

Aker bygningskontroll 12 de - april 1943.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørleggerfirma Andresen & Larsen
Grågåsveien 4
1187 OSLO

Dato: 28052009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200903417-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 30B	Eiendom:	76/5
Tiltakshaver:	Valentina Beqiri	Adresse:	Grefsenveien 30 A, 0485 OSLO
Søker:	Rørleggerfirma Andresen & Larsen	Adresse:	Grågåsveien 4, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 30 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 25.03.2009.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Valentina Beqiri, Grefsenveien 30 A, 0485 OSLO

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO
27. DEC. 85 080395
DAGBOKFØRT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 076	Bnr. 0005	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Borettslaget Grefsenvn. 30/32 under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes
SeN

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2161	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2161
1	2	3	1	2	3
1	N	86	21	B	57
2	B	46	22	B	30
3	B	57	23	B	46
4	B	30	24	B	46
5	B	46	25	B	31
6	B	46	26	B	55
7	B	31	27	B	55
8	B	50	28	B	31
9	B	55	29	B	46
10	B	31	30	B	57
11	B	46	31	B	30
12	B	57	32	B	46
13	B	30	33	B	46
14	B	46	34	B	31
15	B	46	35	B	55
16	B	31	36	B	55
17	B	55	37	B	31
18	B	55	38	B	46
19	B	31	39	B	57
20	B	46	40	B	30
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Forts. neste ark

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

076/0005

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2161	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	46	21		
42	B	46	22		
43	B	31	23		
44	B	55	24		
45	B	55	24		
46	B	71	26		
47	B	55	27		
			28		
			29		
			30		
			31		
			32		
			33		
			34		
			35		
			36		
			37		
			38		
			39		
			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2161	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

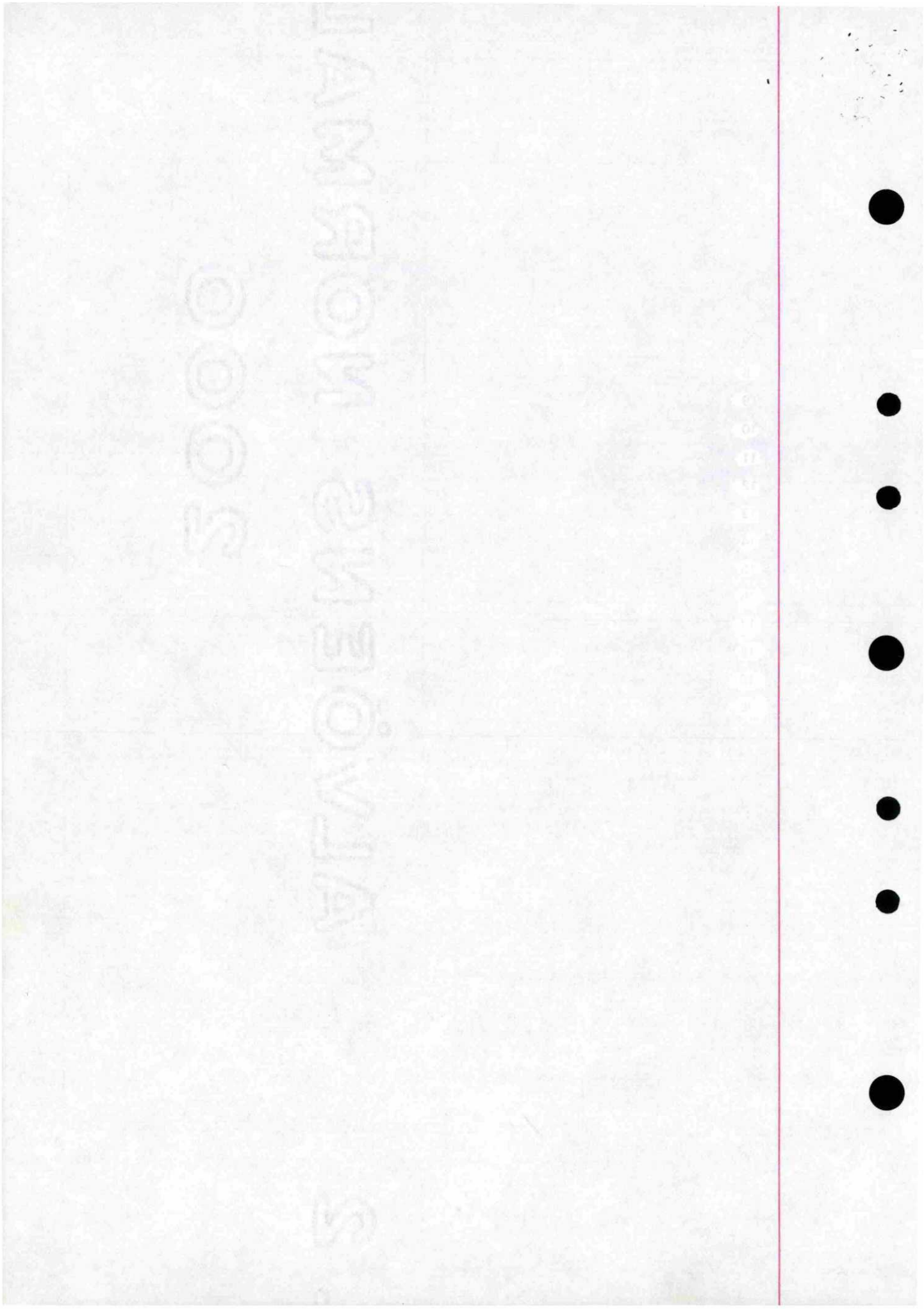
Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 20.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst avgitt etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.
Eiendommen har ikke loft.

Dato: Oslo 22/10-85
Sted:

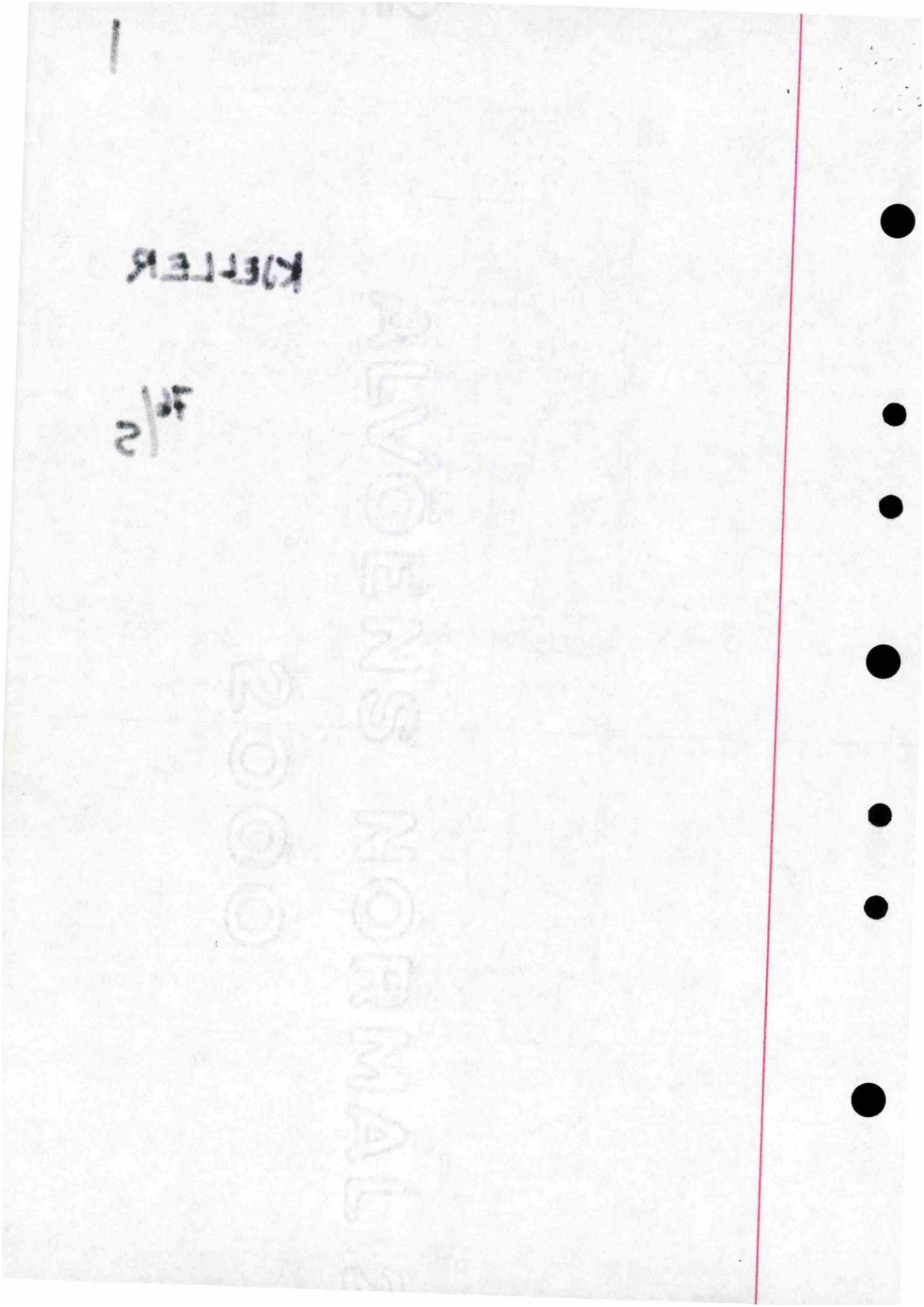
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Brl. Grefsenvn. 30/32 under avvikling
Selge Rosbach

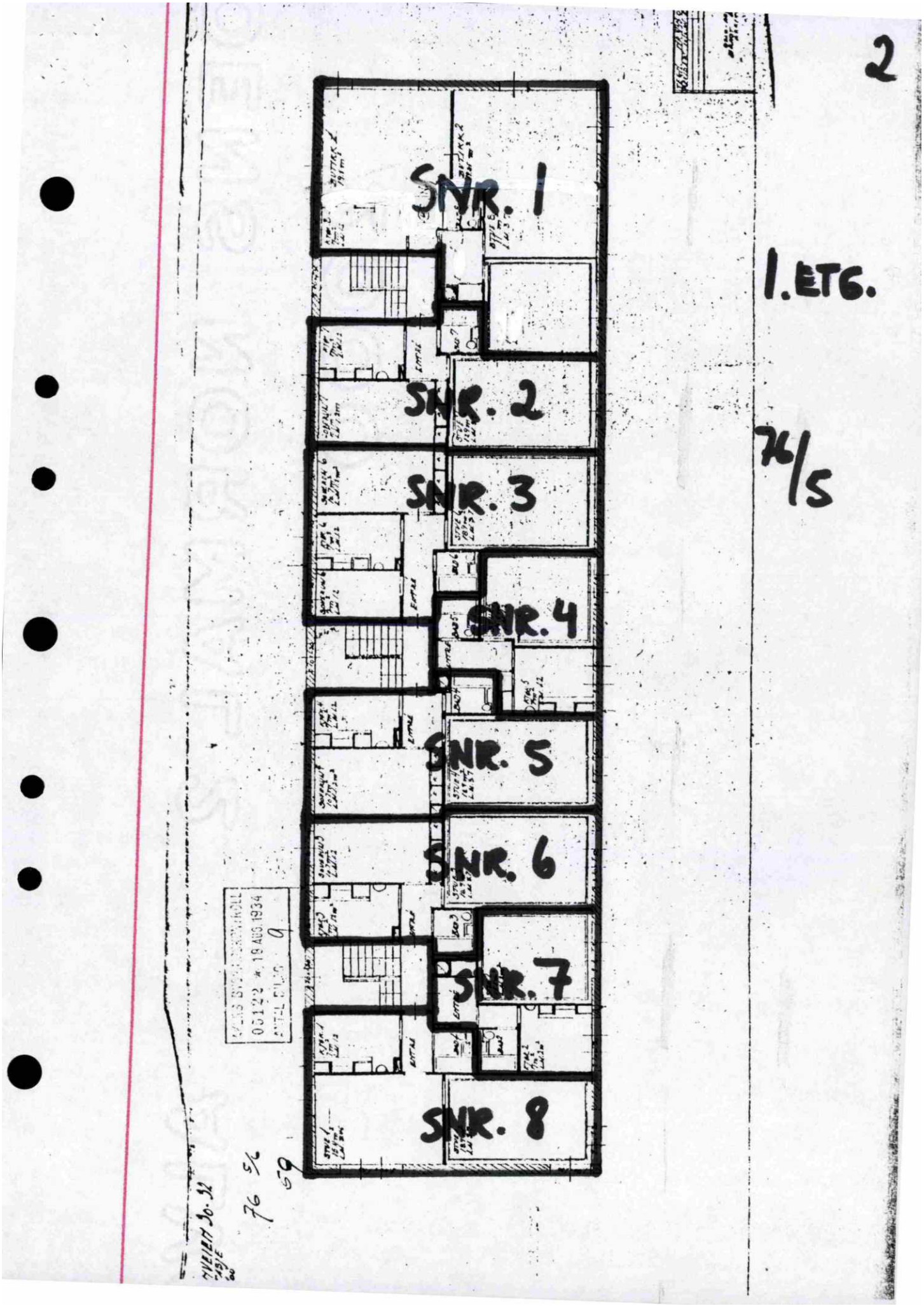
Dokumentet returneres til:

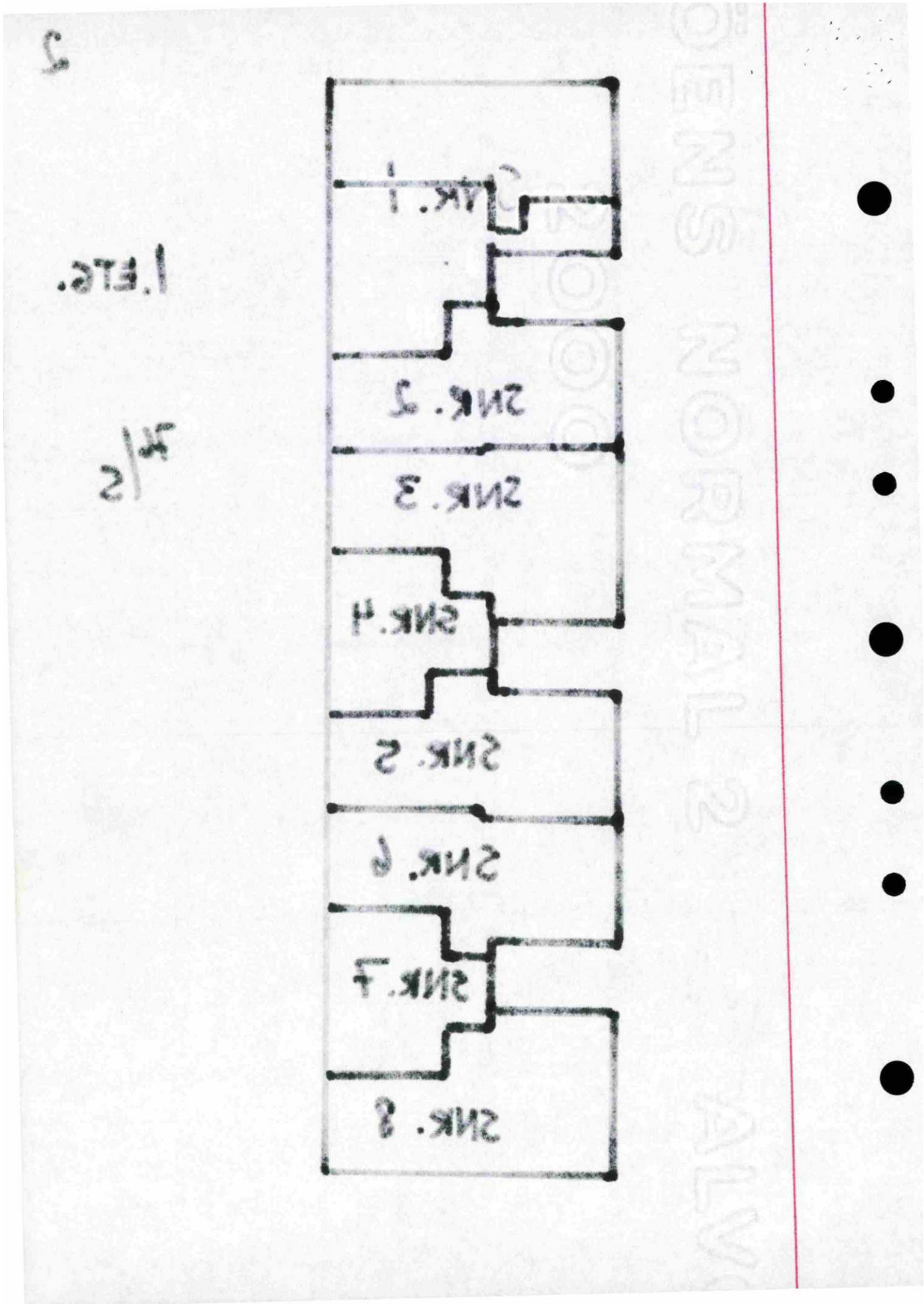
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Per Tangen	Kr. Augustsgt. 19 0164 Oslo 1	208008

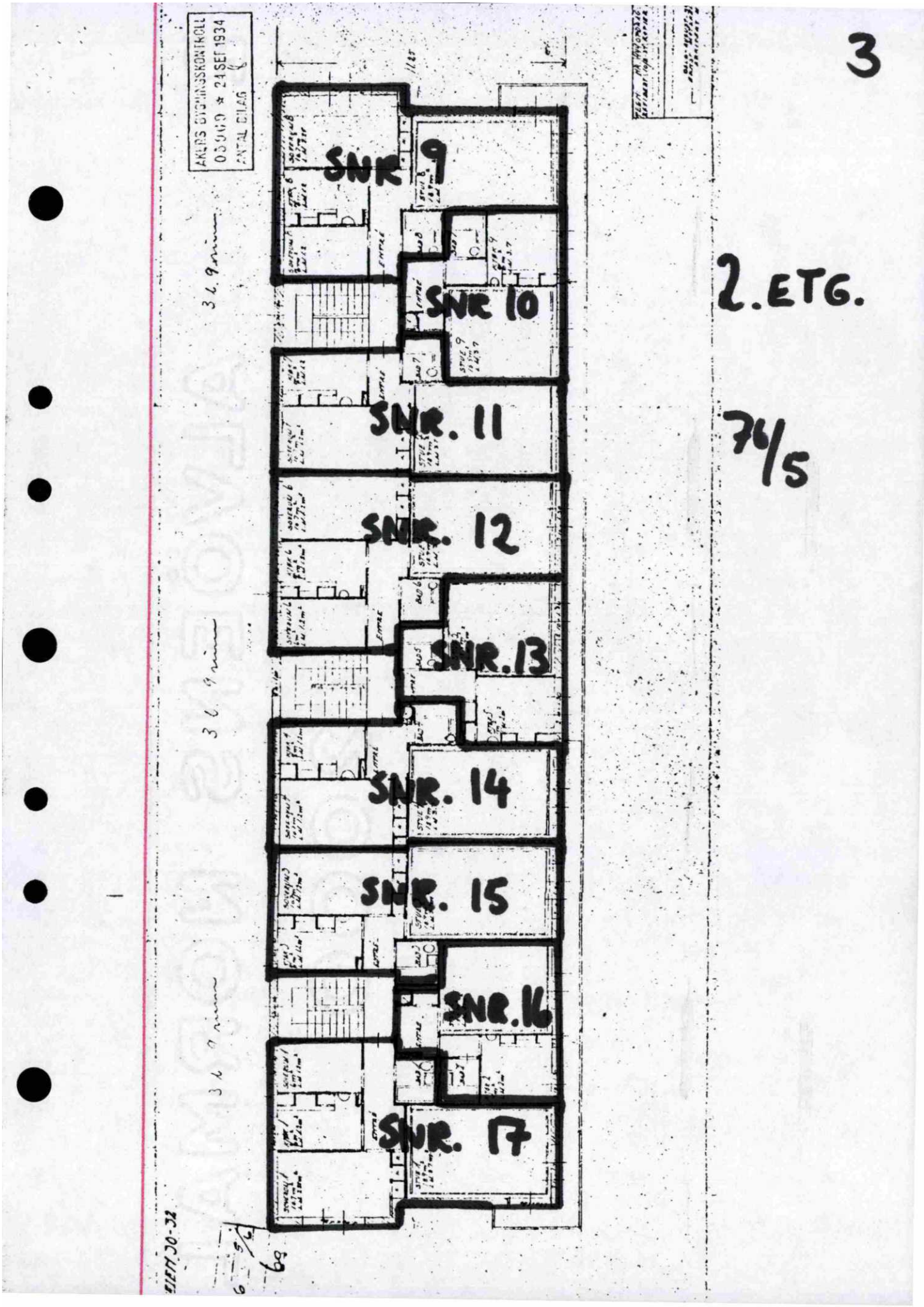


KJELLER
76/5
GREFSENVEIEN 50
KJELLERPLAN
M/L 1:100

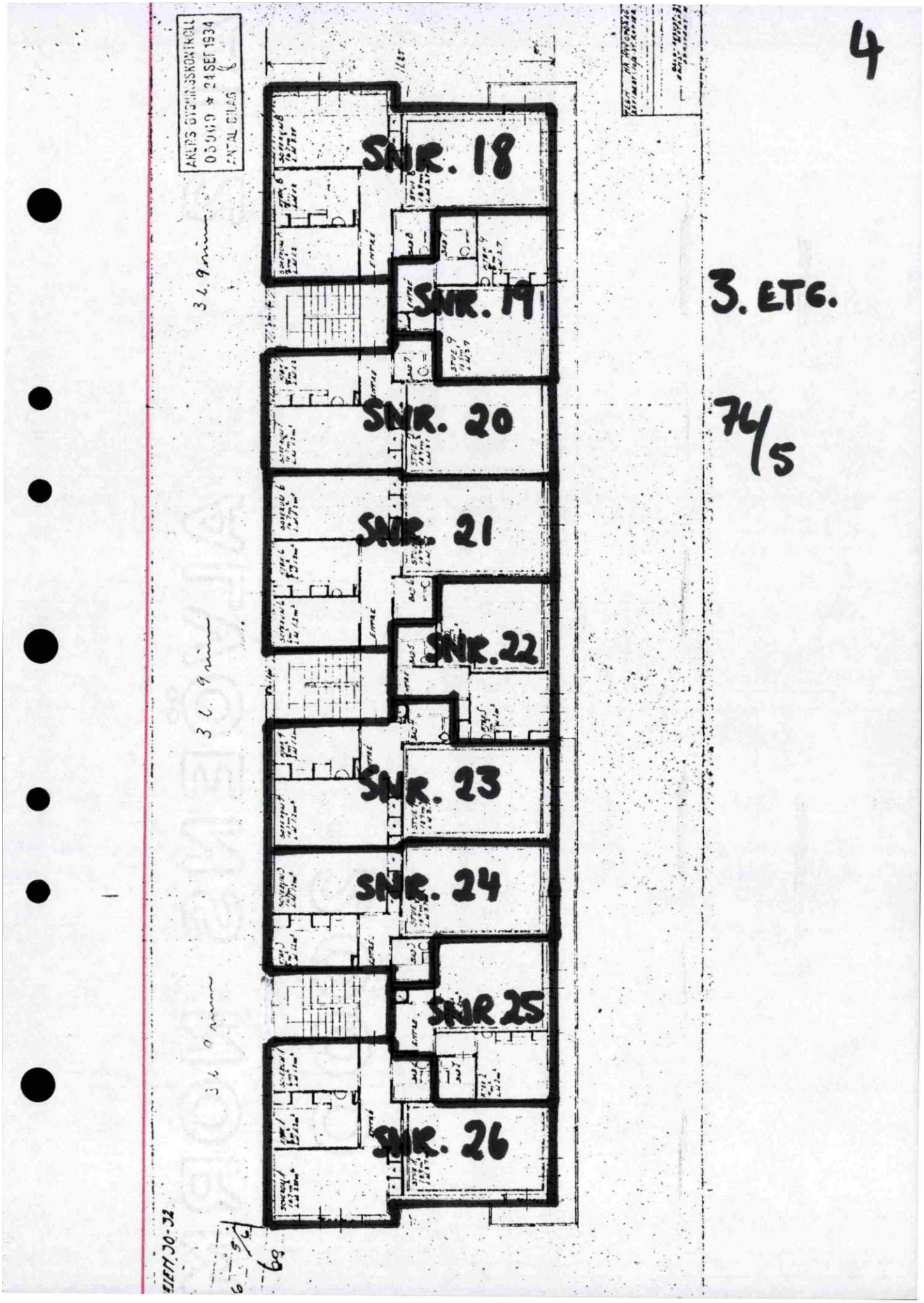


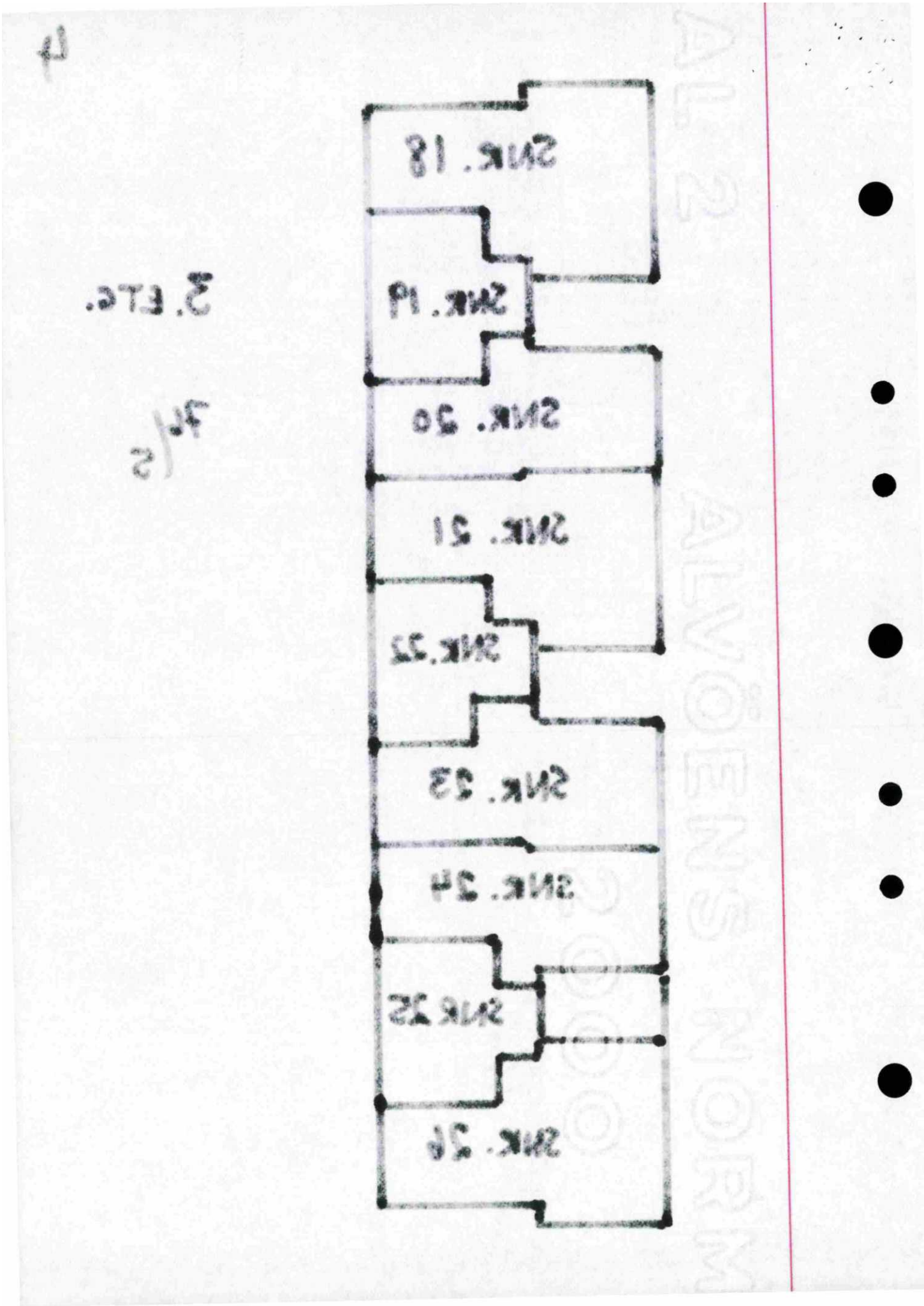

2
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8
1. ETG.
76/5
05122 - 19 AUG 1934
76 5/6
59

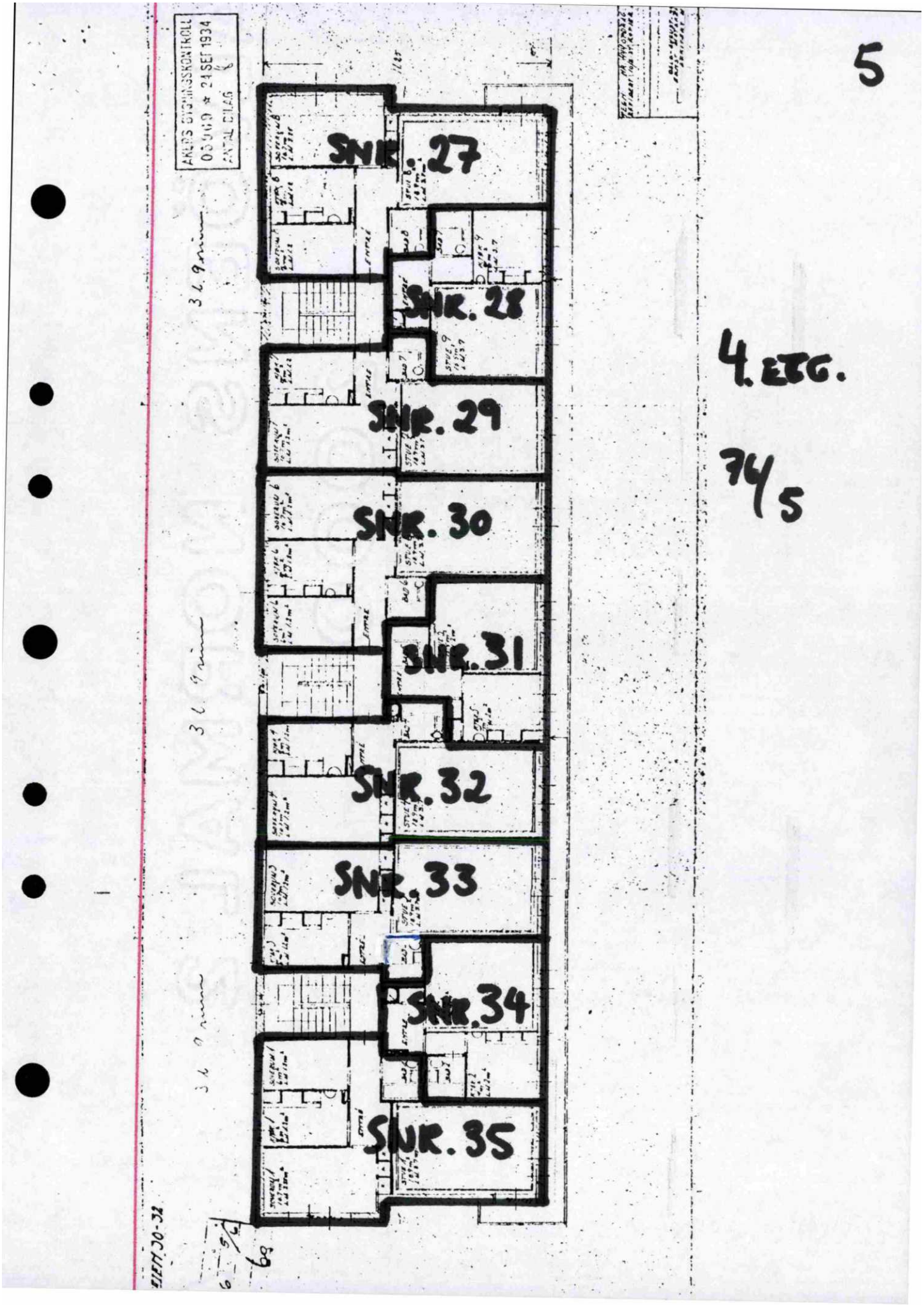

SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8

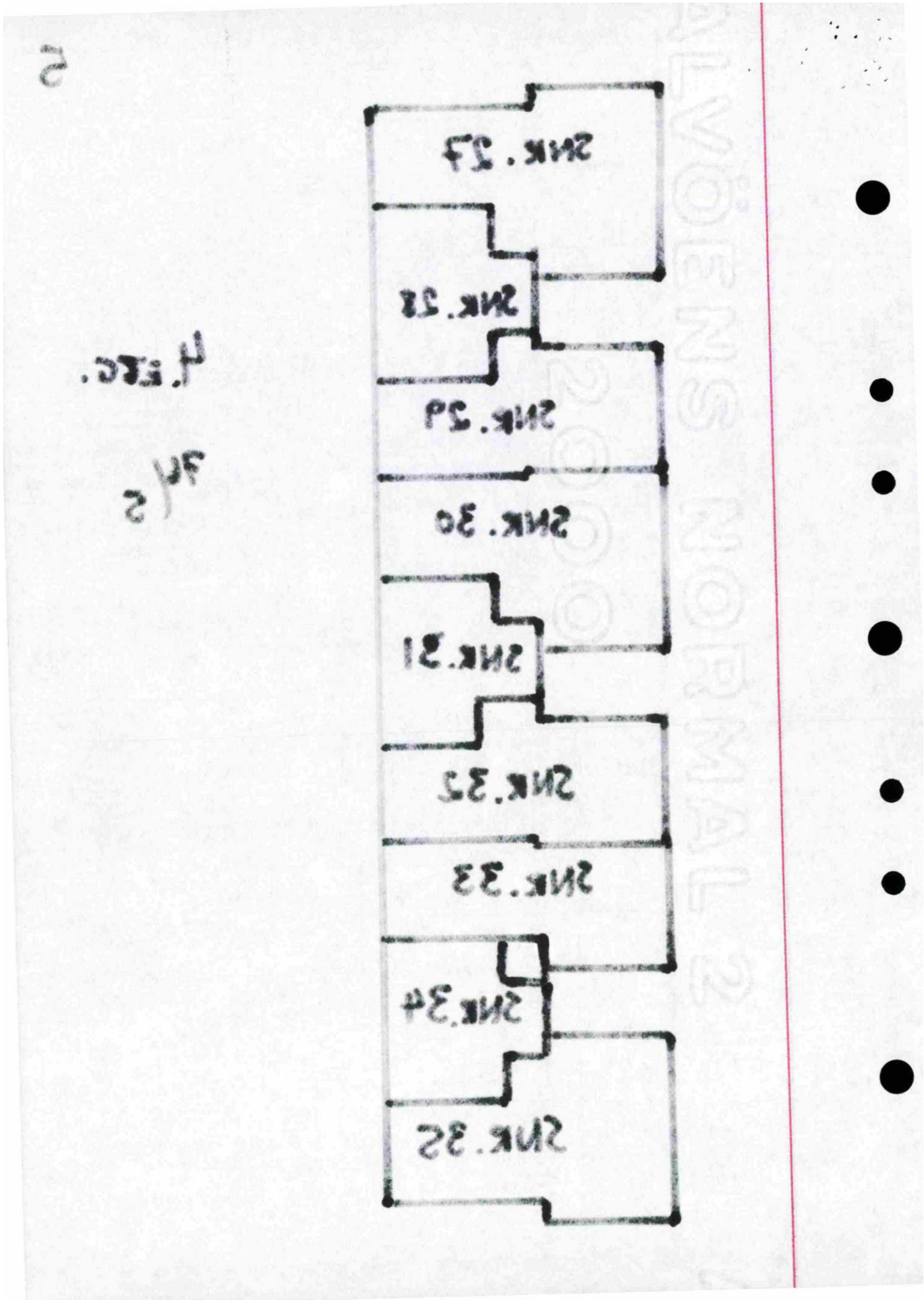

3
2. ETG.
74/5
SNR. 9
SNR 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 14
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17

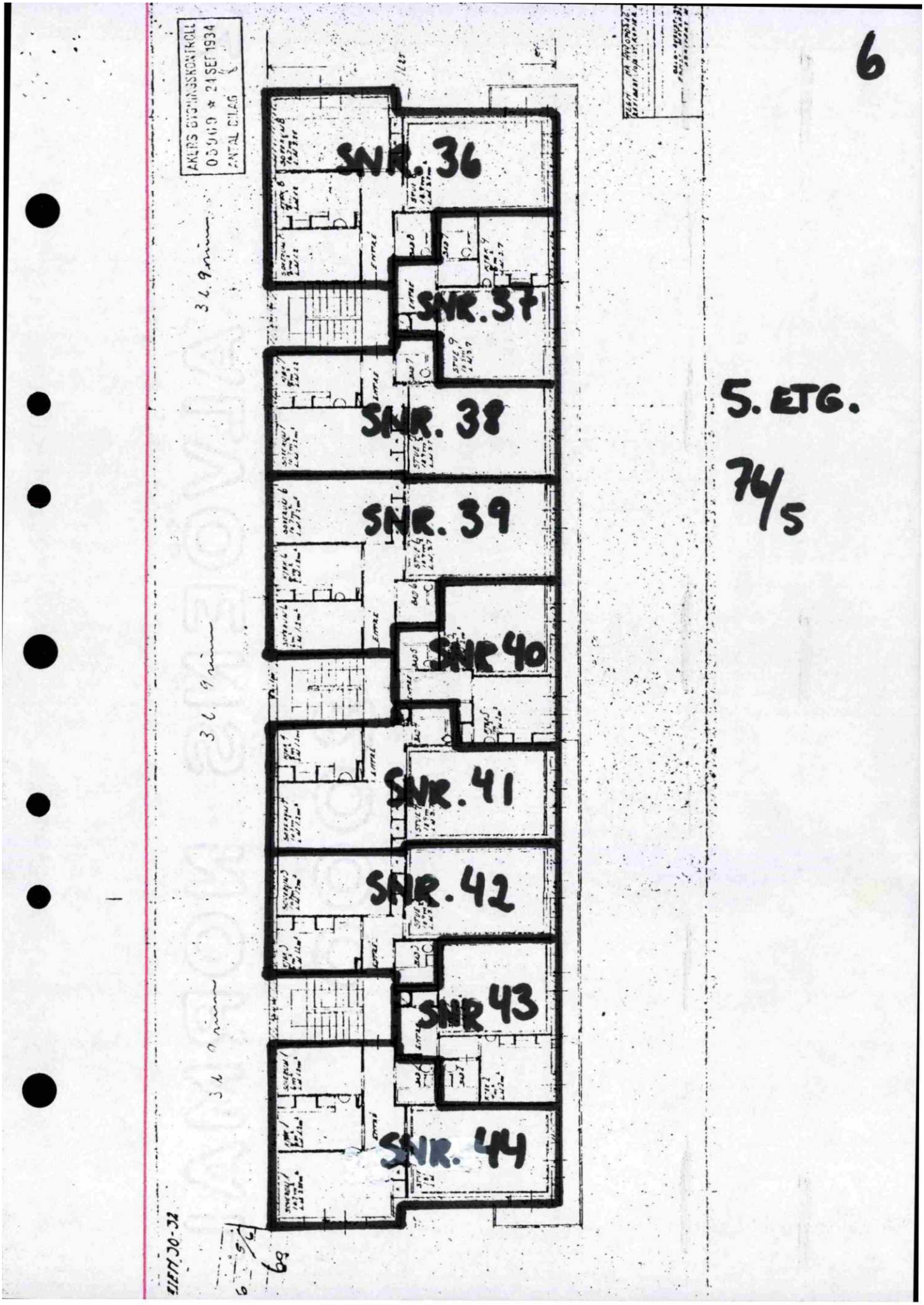
3
2. ETG.
s/hf
SNR 9
SNR 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 14
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17

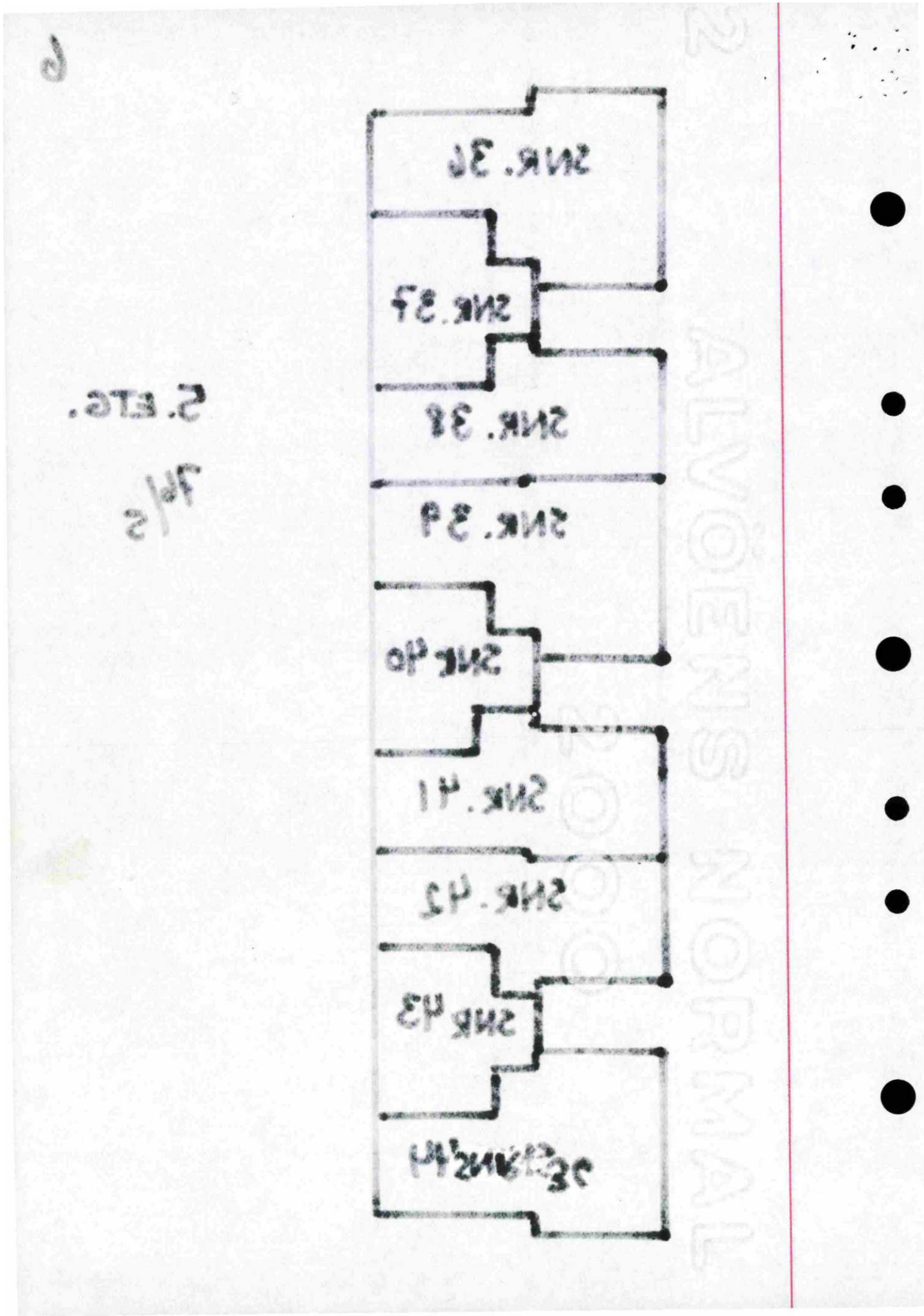

4
SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
SNR. 23
SNR. 24
SNR 25
SNR. 26
3. ETG.
74/5

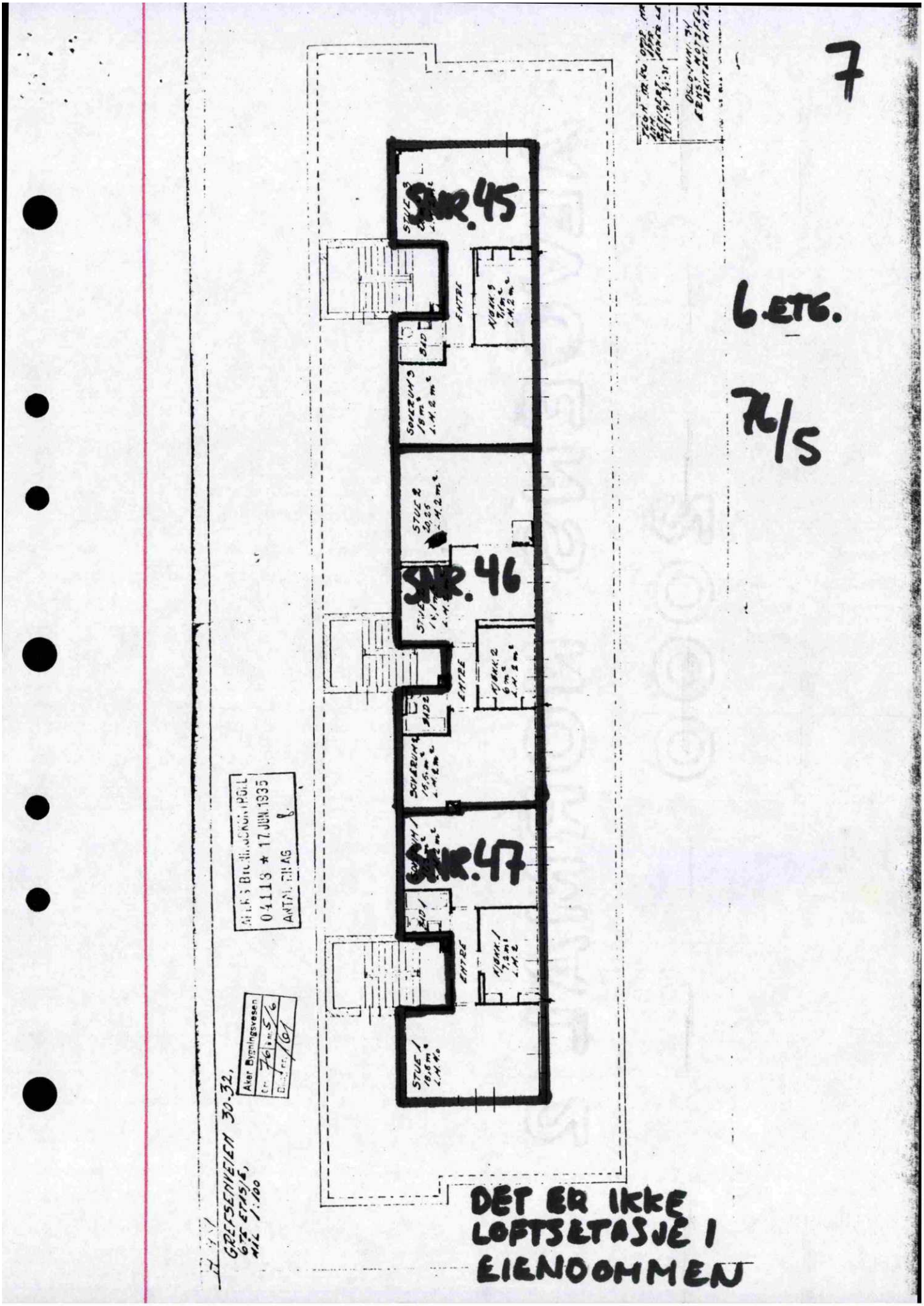

SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
SNR. 23
SNR. 24
SNR. 25
SNR. 26

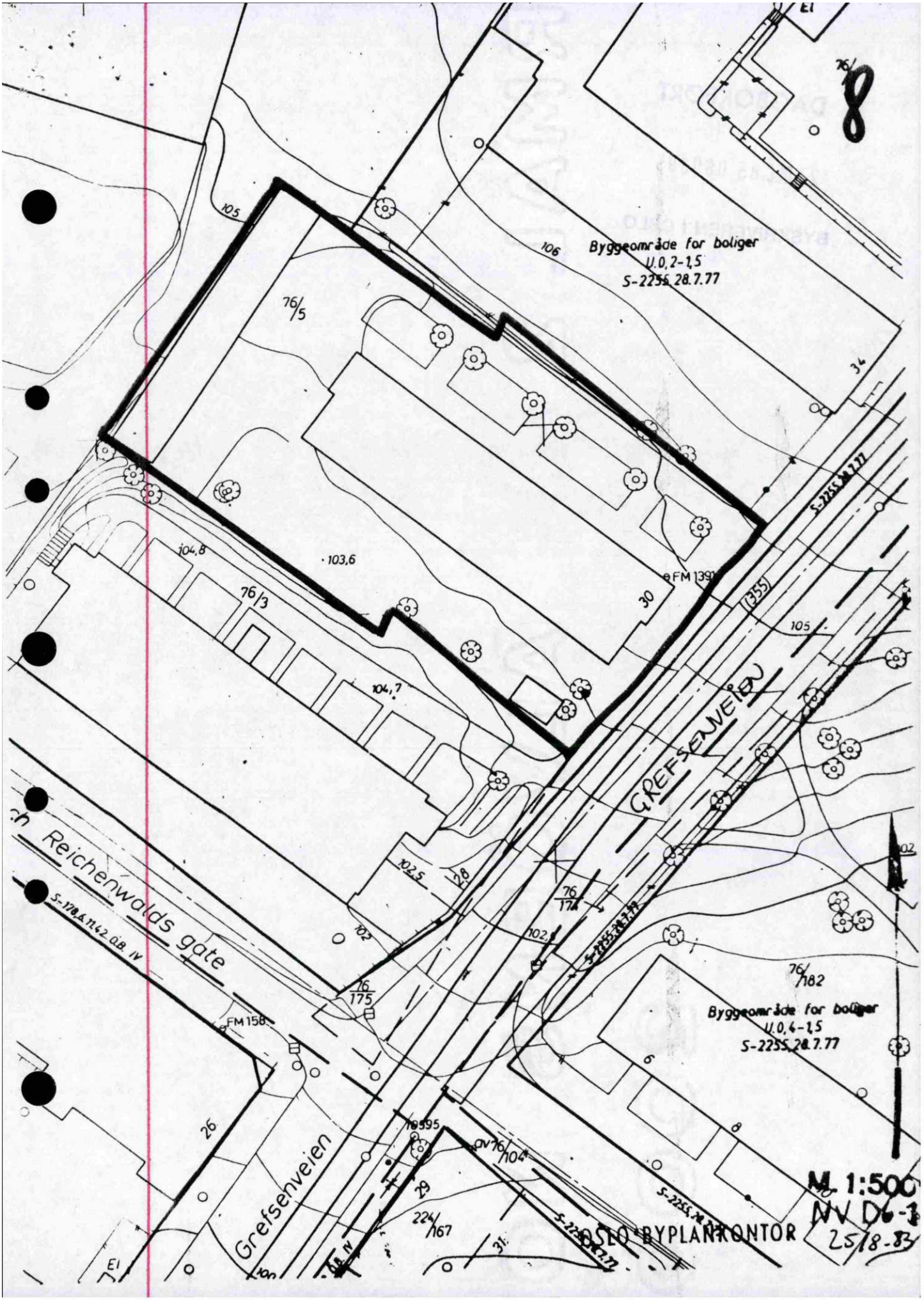

5
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
SNR. 35
4. ETG.
74/5


Snr. 27
Snr. 28
Snr. 29
Snr. 30
Snr. 31
Snr. 32
Snr. 33
Snr. 34
Snr. 35


6
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SNR. 39
SNR 40
SNR. 41
SNR. 42
SNR 43
SNR. 44
5. ETG.
74/5
3 L. 9 rom
3 L. 9 rom
3 L. 9 rom
ARLIG BYGNINGSKONTROLL
SNITT 30-32




7
SNR. 45
SNR. 46
SNR. 47
6. ETG.
76/5
ENTRE
BAD
KJØKK.
SOVEROM
STUE
Aker Bygningsvesen
DET ER IKKE LOFTSETASJE I EIENDOMMEN


Byggeområde for boliger
U.O.2-1.5
S-2255 28.7.77
76/5
105
106
34
104,8
103,6
76/3
104,7
30
GREFSENVEIEN
Reichenwalds gate
FM 158
76/175
102,5
28
102
76/174
102,2
76/182
Byggeområde for boliger
U.O.4-1.5
S-2255 28.7.77
Grefsenveien
26
29
224/167
31
OSLO BYPLANKONTOR
M. 1:500
25/8-83

DAGBOKFØRT

27.DEC.85 080395

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00055815	10.09.2025	155251037

Om dokumentet

Ident
1985/80395/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AE Ark Kenneth Bjerkvik
Eivind Lyches vei 11 B
1338 SANDVIKA

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201314133-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 08.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 30A	Eiendom:	76/5/0/0
Tiltakshaver:	Lars Dybvik	Adresse:	Grefsenveien 30 B, 0485 OSLO
Søker:	AE Ark Kenneth Bjerkvik	Adresse:	Eivind Lyches vei 11 B, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 30 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.08.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314133			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	0-211	19.11.2013	5/3

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.08.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

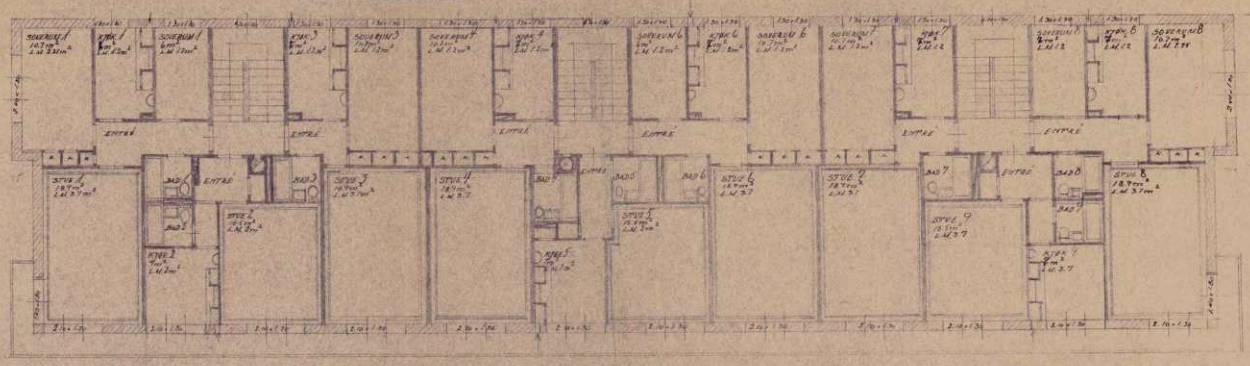
For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til: Lars Dybvik, Grefsenveien 30 B, 0485 OSLO, lars@dybvik.nv

GREFSRUDVEIEN 30-32
ETASJEPLAN
M/L 1:100

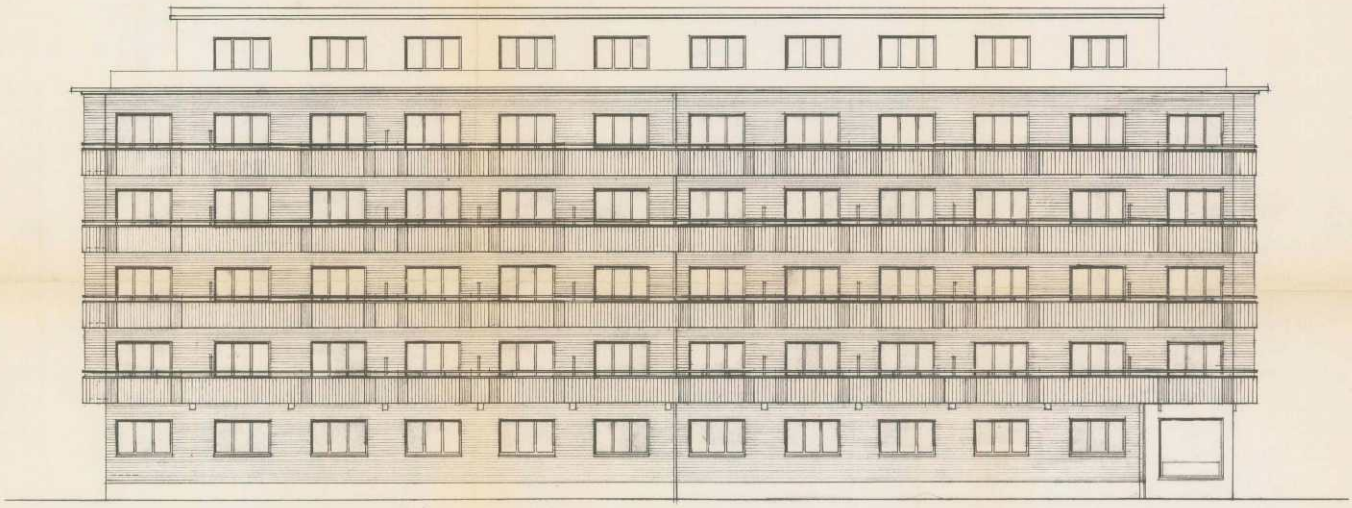
Brev nr. 76-5C
Bilag nr. 161

AKERS BYGNINGSKONTOR
04113 * 17 JUN 1935
ANT. BILAG 9

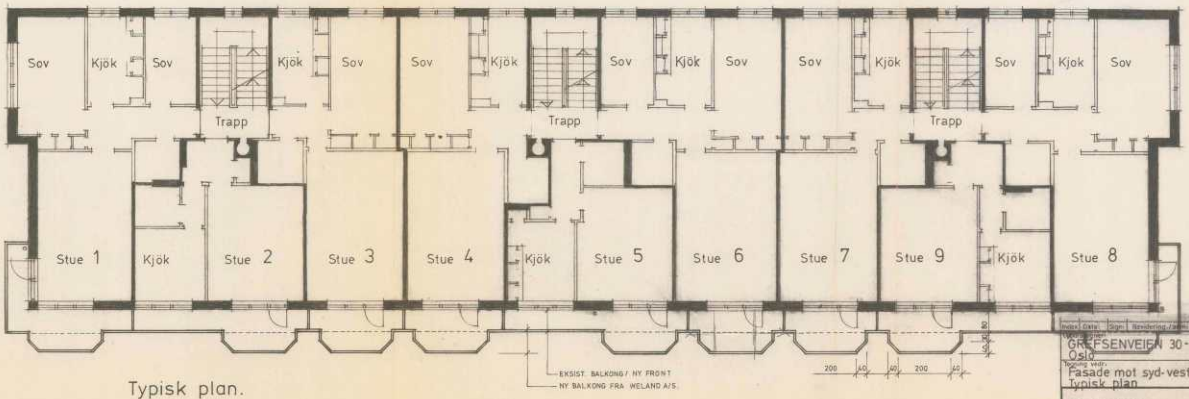


TEGN. NR 444 070 D 16 NR 30
REVIDERT: NOV 37 KOPIER ASKER 78-37

OSLO-PROJEKT 36
ARKITEKT MORTENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.



Fasade mot syd-vest.



Typisk plan.

1

GREFSENVEIEN 30-32
Oslo
Tegning vedr.:
Fasade mot syd-vest
Typisk plan
Målestokk: 1:100
Dato: 04-05-1990
Utførende arkitekt: Ark. MNAL Ole-Arne Nybøl
Tegn. nr.: 89022- 003
Dato: 89022
Kontr. av:
Format: A2

Borgund
arkitekter a.s
medlemmer av Norske Arkitekters Landsforbund · MNAL
Norske Fraktgivende Arkitekter · ANS
Arbinsgate 13, 0253 OSLO 2. Telefon 02. 562150.

NPA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Comfort Storo AS
Grefsenveien 56
0487 OSLO
storo@comfort.as

Dato: 18082008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807565-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 30	Eiendom:	76/5
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsenveien 30-32	Adresse:	Grefsenveien 30-32, 0485 OSLO
Søker:	Comfort Storo AS	Adresse:	Grefsenveien 56, 0487 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Eli Frøystadvåg Aubert - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Grefsenveien 30-32, Grefsenveien 30-32, 0485 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SDK CONSULT AS
Burvegen 43
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2023
	202304357 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	GREFSENVEIEN 30B	Eiendom:	76/5/0/0
Tiltakshaver:	MARTINE GRANSLÅEN OLSEN	Søker:	SDK CONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 30 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 27.11.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MARTINE GRANSLÅEN OLSEN, Grefsenveien 30B, 0485 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grefsenveien 30.	Gnr. 76, bnr. 5.	60/1570.

Byggherre

Herr R. Sandberg
Grefsenveien 30

Grefsen.

GA/BS

Ansvarshavende

Wideröe's Flyveselskap A/S
v/tømmermester H. Nielsen
Pilestredet 33

Oslo.

Dato
10. februar 1965.

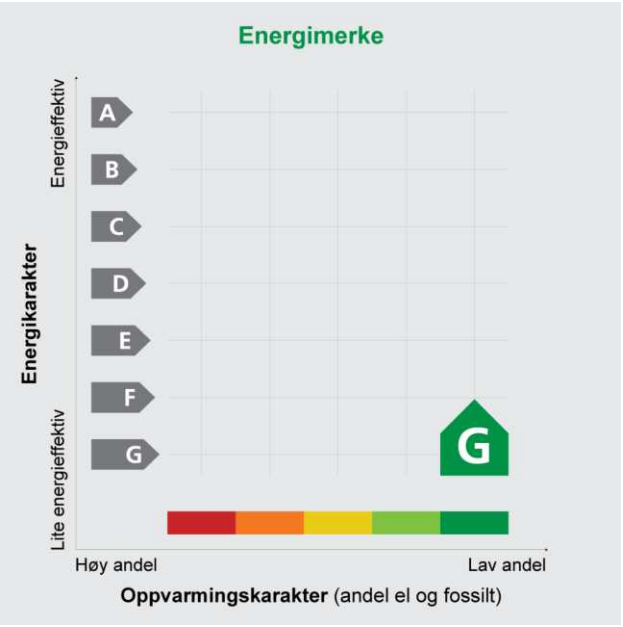
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

~~Distriktsingeniør~~
Bygningsinspektør
G. Amundsen

10000. R. A. 689/62. –

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 30 A
Postnr	0485
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	76
Bnr.	5
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	80192231
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1401060
Dato	24.05.2022



Innmeldt av	Marthe Alme

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 30 A
Postnr/Sted: 0485 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 24.05.2022 11:55:13
Energimerkenummer: A2022-1401060
Ansvarlig for energiattesten: Marthe Alme
Energimerking er utført av: Marthe Alme

Gnr: 76
Bnr: 5
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr: 80192231

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

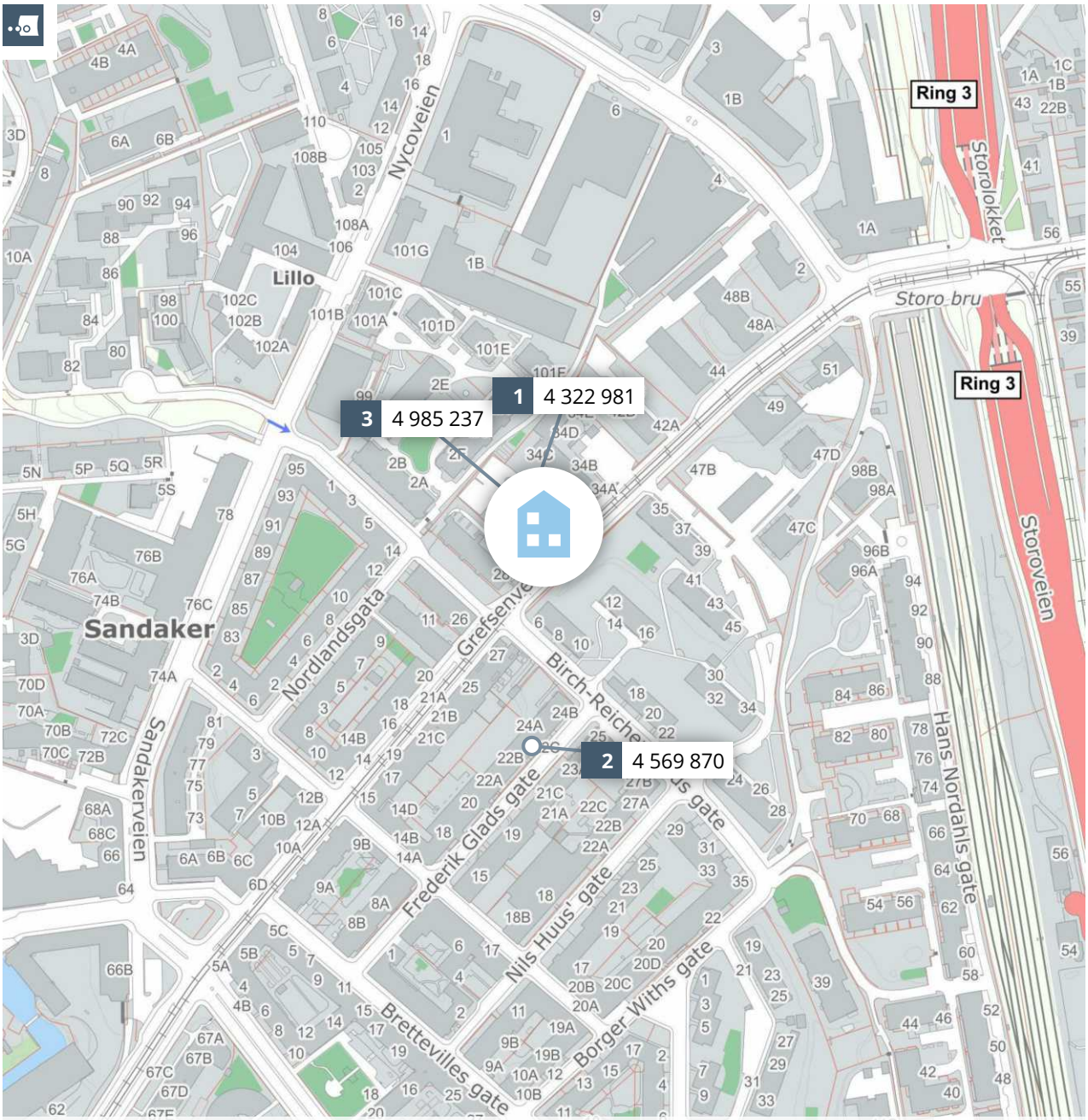
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 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.

Tips 9: 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.



Meglers verdivurdering

GREFSENVEIEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 29.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenveien 30 A, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 76 BNR 5 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

4 150 000

27 000	4 177 000	139 233
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	3 839
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grefsenveien 30 B 28 m² 1934 2. etg 1 sov	03.02.2025	4 300 000	**4 300 000**	22 981	4 322 981	**154 392**
2 Frederik Glads gate 22 C 35 m² 1936 1. etg 1 sov	28.01.2025	4 150 000	**4 400 000**	169 870	4 569 870	**130 568**
3 Grefsenveien 30 C 44 m² 1943 5. etg 2 sov	30.04.2025	4 600 000	**4 950 000**	35 237	4 985 237	**113 301**

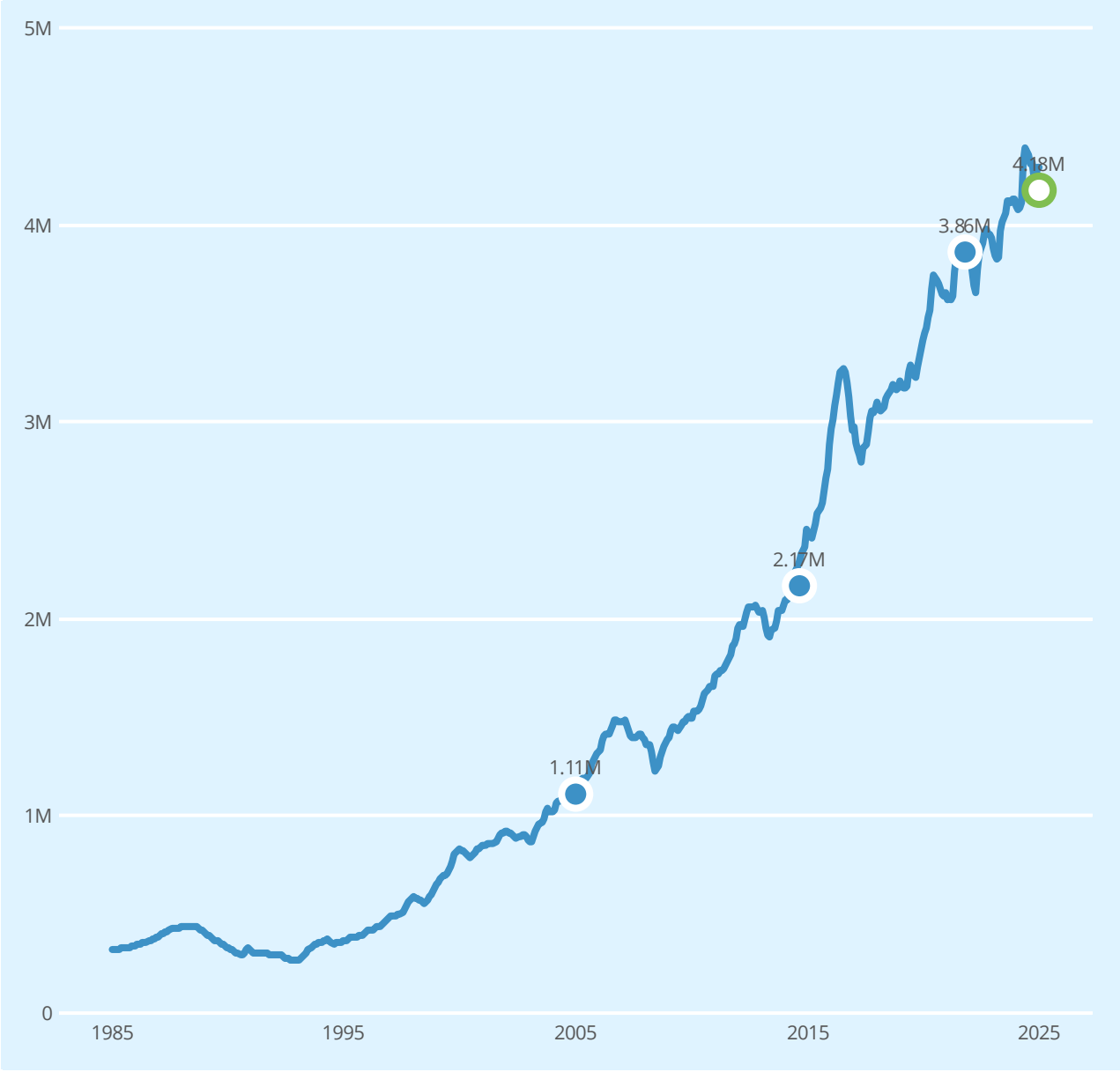
Pen og attraktiv 2-roms selveier med solrik balkong | Fyring & Vv inkl. | Bad fra 2016

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2022	16.06.2022	01.08.2022	3 400 000	3 800 000	59 491	3 859 491	
13.03.2015	24.03.2015	19.05.2015	1 900 000	2 050 000	115 966	2 165 966	
01.06.2005	12.06.2005	11.08.2005	950 000	1 100 000	9 133	1 109 133	
27.12.1985		27.12.1985	-	39 673	-	39 673	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

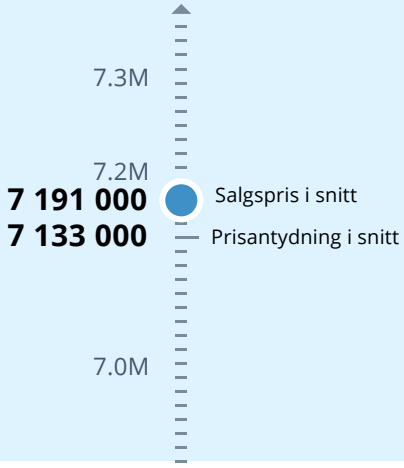


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

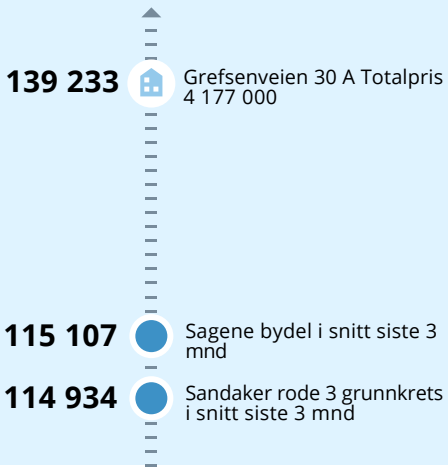


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Grefsenveien 30A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

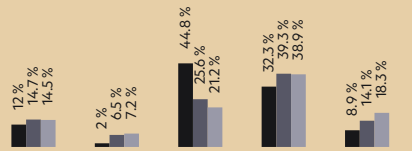
BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år... 64 barn	4 min 0.4 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Storo	1 min
Bunnpris Storo	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Grefsen Tennishall	12 min
Haarklous plass	12 min
Fitness24Seven Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

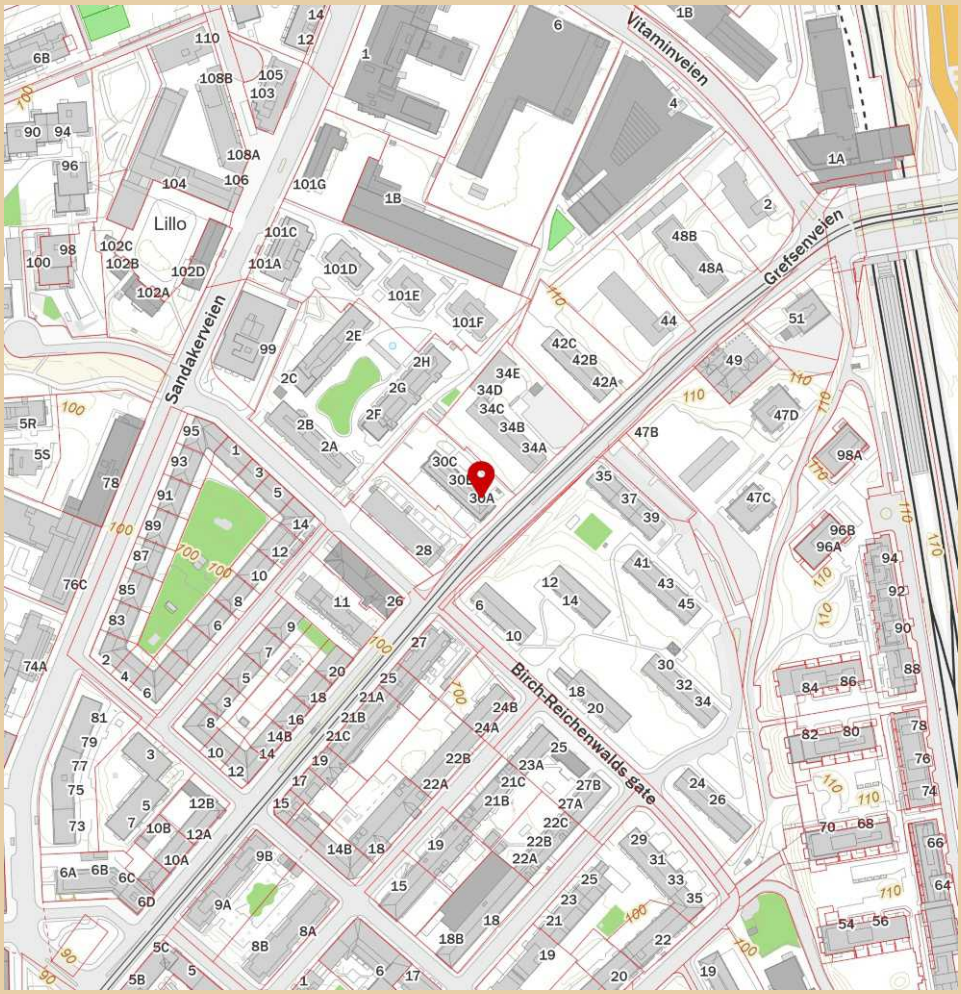
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

Grefsenveien 30A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km	
Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km	
Storo Linje 4, 5	4 min 0.3 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km	

BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km	
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 64 barn	4 min 0.4 km	
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Storo	1 min
Bunnpris Storo	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	7 min
Apotek 1 Lillo	4 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Grefsen Tennishall	12 min
Haarklous plass	12 min
Fitness24Seven Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

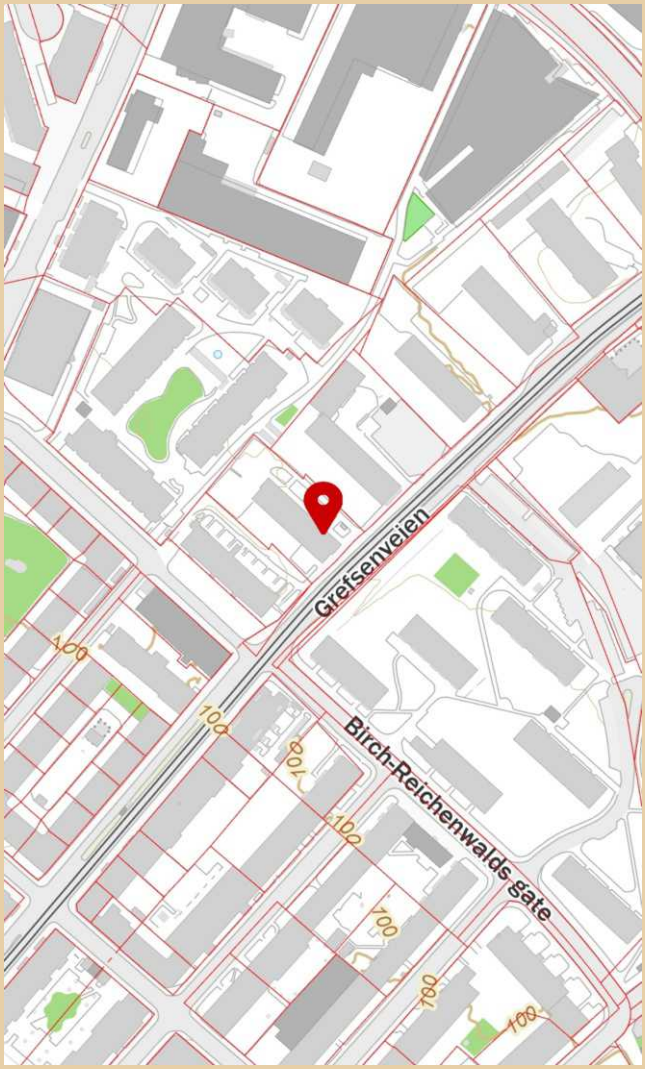
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Grefsenveien 30A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 64 barn	4 min 0.4 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Storo	1 min
Bunnpris Storo	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	7 min
Apotek 1 Lillo	4 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Grefsen Tennishall	12 min
Haarklous plass	12 min
Fitness24Seven Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

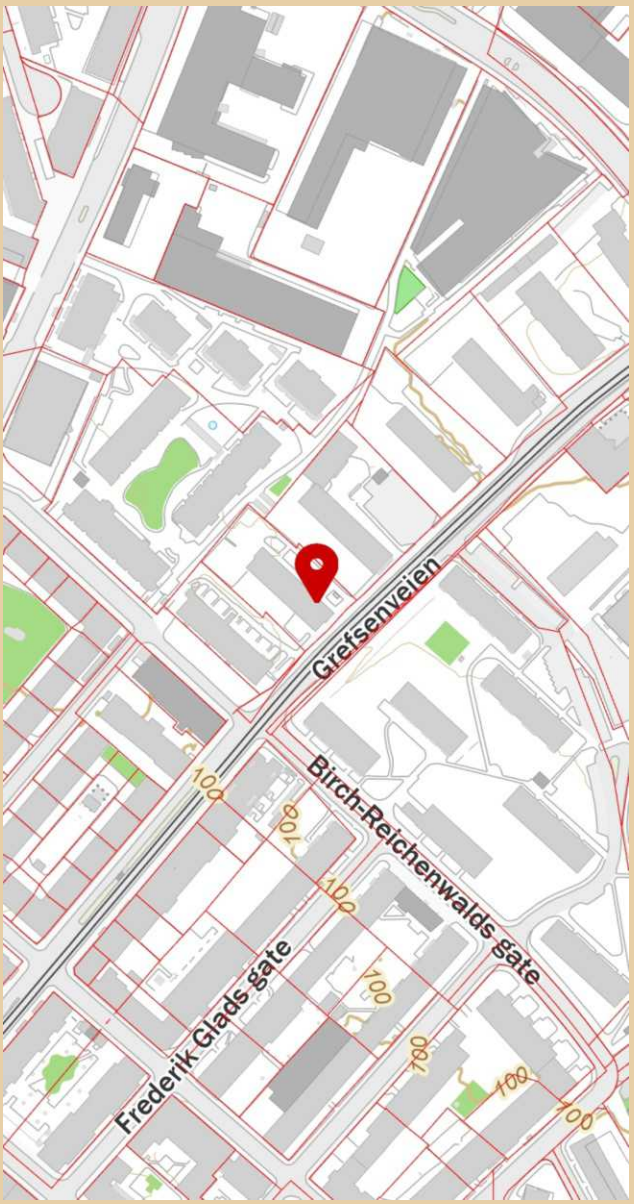
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grefsenveien 30A, 0485 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 5, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251037

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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