NORDVIK

Grefsenveien 30B

1 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

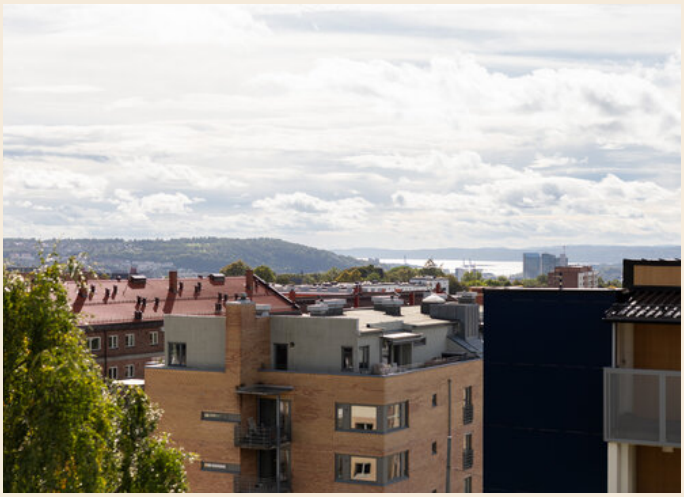
Grefsenveien 30B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
100	Vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.09.2026









Nøkkelinformasjon

Særegen, lys og luftig toppleilighet med solrik terrasse på 35m²! Utsikt - V.vann/fyring inkl - Bad+WC - Parkeringsleie*

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**164 590,-**
Totalpris	**6 705 357,-**
Fellesgjeld	**40 767,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 347,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en helt unik leilighet i Grefsenveien 30, med kanskje den mest sentrale beliggenheten du kan få på Storo. Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du ligger på toppen og dermed svært skjermet til. Utsikten herfra er upåklagelig, og den kan nytes fra takterrassen på hele 35m² med sol hele dagen. Innvendig kan du vente deg en stilren og moderne leilighet med fleksibel planløsning, og en stue med både gasspeis og nye takkupler. Her ligger alt til rette for å kunne trives i ditt nye hjem

Ledige parkeringsplasser for leie i sameiet
Skjermet men samtidig sentral beliggenhet
Overflater malt i 2026
Bad med spafølelse i tillegg til WC/vaskerom
Veldrevet sameie med god økonomi
Fleksibel planløsning med store rom og rikelig naturlig lys

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



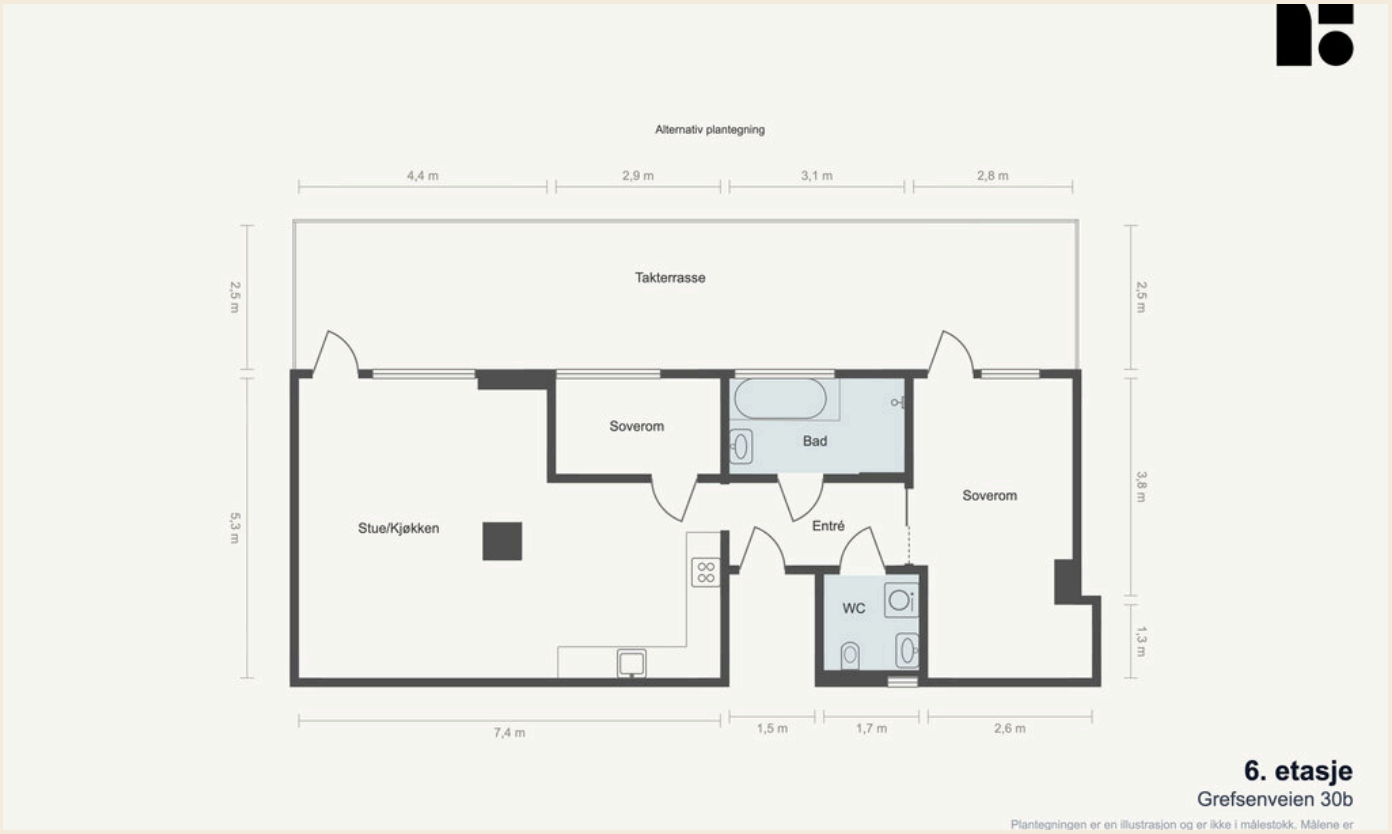
6. etasje

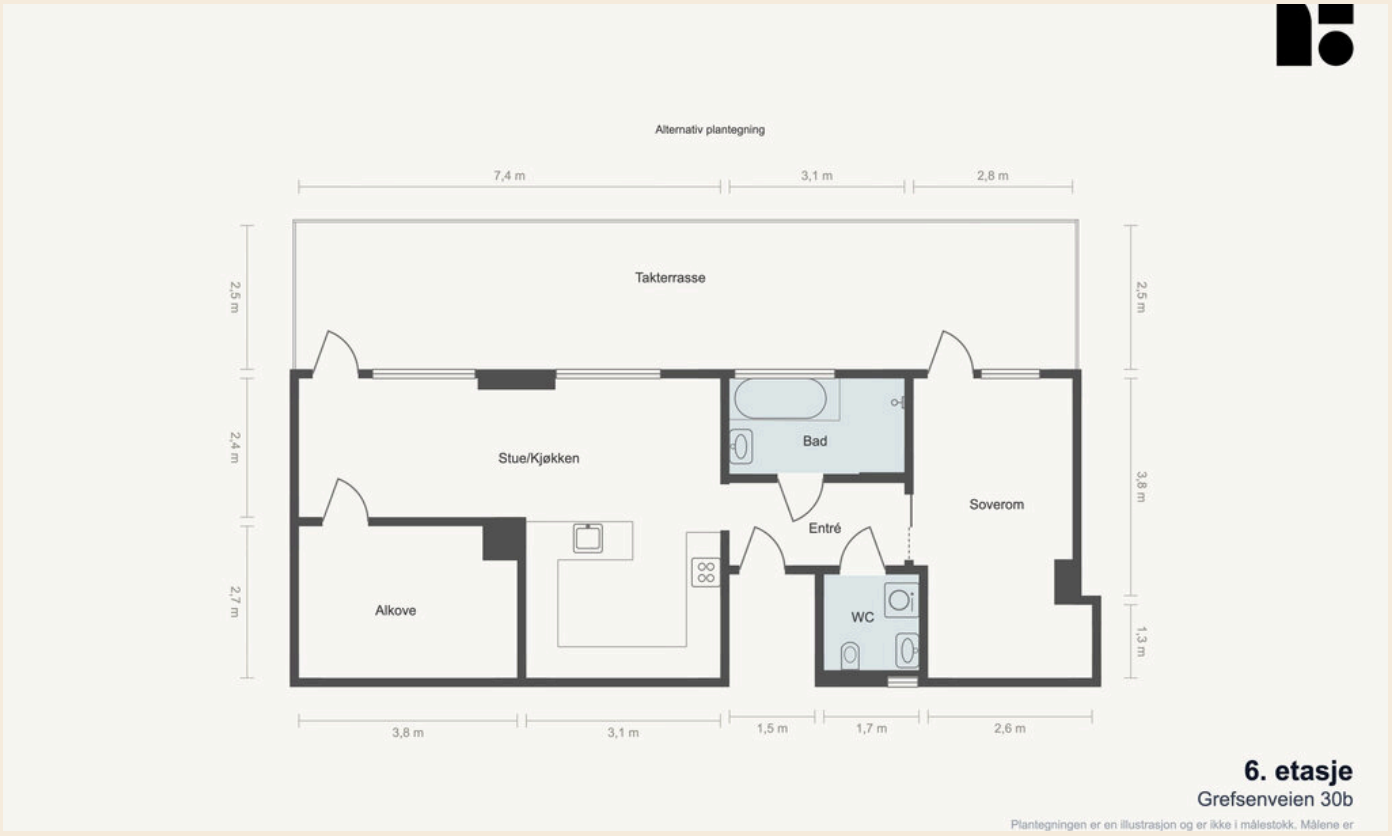
Grefsenveien 30b

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Alnternativ planløsning

6. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm





6. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0429/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grefsenveien 30B, 0484 OSLO
Gnr 76, bnr 5, snr 46 i Oslo kommune

Selger
Hugo Sundkjer

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
40 767,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 540 767,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 705 357,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 718 357,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, WC, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 35 kvm. Sørvendt takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold
Sol fra formiddag (ca kl. 10) til solnedgang, sommer og vinter

Innhold
Leiligheten inneholder entré, gang, baderom, WC/vaskerom, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en herlig takterrasse.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 4m²

Standard
Fra felles trappeoppgang kommer du opp til øverste etasje hvor leiligheten befinner seg. Her har en en svært privat inngang da dette er eneste leiligheten som befinner seg her oppe i oppgangen. I det du kommer inn i boligen blir du møtt av en entré som gir et svært god førsteinntrykk av boligen med nymalte overflater i 2026 som står i stil med parketten på gulvet. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe inn gjester i ditt nye hjem, og herfra kan du ta deg inn i det åpne rommet med kjøkken og stue, eller følge gangen videre innover hvor du finner badene og soverommet.

Kjøkkenet som ligger i en åpen løsning med stuen og skaper samme et sosialt oppholdsrom. Innredningen har integrerte hvitevarer, slette fronter i høyglans og en kjøkkenøy mot det som i dag er spisestuen.

Kombinasjonen mellom høyskap og underskap gir god benkeplass i tillegg til oppbevaring. Kjøkkenøyen gjør matlagingen sosial, da du slipper å stå med rygger til gjestene, og benkeplaten i heltre gir deg muligheten til å endre uttrykket ved å slipe den og lakke i ønsker farge. Hvitevarene består av vinskap, hele 2 stekeovner, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap fra 2025. Du får rikelig med naturlig lys inn fra de store vindusflatene i spisestuen, som gir en god atmosfære på kjøkkenet.

Beveger du deg enda lengre innover kommer du til stuen, som er hjertet av boligen med takkupler fra Velux byttet i 2026. Disse gir en fantastisk romfølelse, og er et særpreg. Ikke bare har den takkupler som kan åpnes og sensor som lukker de ved regn fjernstyring, og innebygget skjerming, men også en gasspeis som gir en lun stemning i boligen på vinterhalvåret. Oppvarmingen via radiatorene er inkludert i felleskostnadene. Utformingen på stuen er fleksibel, og du har plass til flere sittegrupper. Det er også mulig å etablere et soverom til, eller en alkoveløsning, se de alternative planløsningene i annonsen. Her kan du flytte rett inn, og trives svært godt.

Både fra stuen og soverommet kan du går ut til takterrassen på hele 35 kvm som har sol hele dagen. Dette er kanskje høydepunktet med leiligheten, og du har rikelig med uteplass å boltre deg på. I ene retningen ser du mot Ekeberg og Oslofjorden, og i motsatt retning Holmenkollen. Skulle det bli for mye sol kan persiennen trekkes ut, og mot naboene er det skillevegger som gjør deg svært privat her ute. Her ute er det nok plass til flere sittegrupper, grill, beplantning venner og familie på en og samme tid. Takmembranen på terrassen ble i 2019 byttet av sameiet.

Tilbake i gangen har du badene på hver sin side av gangen. Det første gir virkelig spafølelsen i hverdagen, da den har regnsfallsdusj med skjult rørføring, et stort innfliset badekar og servant byttet i 2026. I gulvet er det varme, og taket har downlights. Vindusflatene kan åpnes, og bidrar til å gi et godt inneklima på badet.

På tvers over gangen finner du det som er kombinasjonen av WC-rom og vaskerom, det beste av to verdener. Den fine oppdelingen av de to rommene gjør hverdagslogistikken enklere, samtidig som de deler mange av de samme kvalitetene. Her får du opplevelsen av å ha et helt eget vaskerom, som er en sjelden vare å få i leilighet.

Soverommet ligger helt innerst i gangen, og er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og ønsket tilhørende møblement. Bak skyvedøren skjuler det seg en innholdsrik garderobe, som du kan gå inn i. Her er det en kombinasjon mellom skuffer og stenger for heng. Fra soverommet som ble malt i 2026 kan du også gå ut på den fantastiske terrassen.

Det er verdt å merke seg at leiligheten har innebygde høyttalere i taket på baderom, WC, soverom, kjøkken og spisestuen, samt utvendige høyttalere på terrassen. Koblingene er skjult og alt kan kobles til en forsterker og styres fra app.

Her bor du med kanskje den mest sentrale beliggenheten på Storo, hvor det kun er få minutters gange på T-bane, trikken, buss, flybuss, tog og Oslos største kjøpesenter. Vil du gjøre hverdagen enda enklere er det ledige parkeringsplasser til leie i sameiet, og har du ikke behovet for egen bil i hverdagen men kun en gang i blant, har Bilkollektivet biler i nærområdet som kan leies.

Parkering
Sameiet har 27 parkeringsplasser fordelt på 47 boenheter. Det er 10 ledige plasser for øyeblikket. Alle er tilrettelagt for elbillading, med ladestolper. Selve ladeboksene installeres etterhvert som behovet oppstår og betales av sameiet. Beboer betaler månedsavgift for parkeringsplass, kr. 650 og et tillegg for eventuell elbillading, kr. 250. Selve strømforbruket kommer i tillegg og betales over PlugPay

Modernisering og påkostninger
2026: Nye takkupler, nytt kjøleskap, ny baderomsservant/servantskap, soverom og gang malt, nye utvendige lister til balkongdørene
2024: Utbedret entré

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler på bad. Ca 2021. Finner ikke papirene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ble ikke fornyet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke slik dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kollen Bygg, Nye Velux takvinduer, 2026

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Utført i regi av Sameiet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Kun før min tid - i 2019. Da var det et tilfelle av kakerlakker, som ble håndtert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Enkelte feil ved elektrokjele som har vært håndtert av sameiet, dvs sameiet har byttet ut elektrokjelen i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2020

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Ja, oljetank i tilknytning til sameiets felles oppvarming

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Dette kjenner jeg ikke til

Bygningssakkyndig
Daniel Snare

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av overflatene i boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Gulv: Parkett,
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
- Dører
- Balkong/terrasse ol.
- Overflater
- Sluk og tettesjikt/membran
- Sanitærutstyr
- Sanitærutstyr og ventilasjon
- Vannledninger
- Avløpsrør

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon: Kjøkkenet, toalettrommet og badet mangler avtrekk. Boligen har friskluftsventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Branntekniske forhold: Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
- Takaltan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med handelen: kjøleskap, oppvaskmaskin, kokeplate og kjøkkenventilator
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV og lydplanke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Leietagere skal registreres hos sameiets forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk har vært på ca. 7 800kWh, dette har gitt en årlig strømkostnad på ca. kr 11 800.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 347,- pr. mnd.
Inkluderer: Fordeling:
Avdrag felleslån kr 1 891,-
Renter felleslån kr 202,-
Dugnadstillegg kr 82,- (refunderes ved deltagelse på dugnad)
Felleskostnader kr 5 723,-
Tilleggsytelser: Kabel-tv og bredbånd kr 449,-

Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, honorarer, kommunale avgifter, sentralfyr (oppvarming i radiatorer), varmtvann, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmester, TV/internett, etc.

Sameiets lån nedbetales i mars 2028, og felleskostnadene vil reduseres med beløp tilsvarende det enheten betaler i renter og avdrag.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 688 570,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 754 278,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grefsenveien 30, orgnr. 975606570

Om sameiet
Sameiet Grefsenveien 30 består av eiendommen gnr. 76, bnr. 5 i Oslo. Sameiet består av 49 seksjoner, hvorav to næringslokaler. Til hver seksjon hører en bod som disponeres av seksjonseier.

Sameiet har gjennomført et rørfornyingsprosjekt med epoxy strømpeløsing for soil- og grenrør.

Sameiet har både oljefyr og elektrokjele, og benytter den energikilden som er billigst. Oljetanken har betydelig reserve tilsvarende en vintersesong.

Utført vedlikehold i perioden 2023
I løpet av året opplevde vi to tilfeller av vanninntrengning i leiligheter, begge gangene som følge av tette/fulle takrenner i forbindelse med kraftig regnvær og smøsmelting. Takrenner blir inspisert hvert år, men kan likevel bli tette/fulle grunnet intenst regnvær og isdannelse. Da kan det hende at mye vann renner ned langs ytterveggen og trenger inn i leiligheter. I tillegg til at takrennene ble inspisert og rensket ifbm disse to tilfellene, vil vi til våren 2024 verifisere at varmekablene i rennene holder riktig temperatur og at vannførselen i bakken ved takrennenes nedløp virker tilfredsstillende.
· Bytte av enkelte lys i fellesområder
· Trepleie rundt parkeringsplassen
· Bortkjøring av hensatt søppel

· Reparasjon av lekkasje i bereder i fyrrommet, med tilhørende strømbrudd
· El-sjekk med tilhørende håndtering av avdekkede avvik
· Maling av vaskekjeller, trappeoppganger og fasade ved næringsseksjoner
· Nye vinduer og dør til seksjon 48 (næringslokale).
· Installasjon av brannvarslingsanlegg

Utført vedlikehold i 2024:
· Ny vaskemaskin 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 vedlikehold i 2025:
· Utskiftning av elektrokjele
· Nye LED lamper med tidsstyring i fellesarealer
· Maling av trapp og fasade tilhørende utleieseksjonen til TT Meat
· Kontroll og bytte av varmekabler i nedløpsrør fra taket

Utført vedlikehold så langt i 2026
· Utskifting av motorventil i tilknytning til automatisk regulering av vanntemperatur til radiatorer
· Service på enkelte ringeklokker

Planlagt vedlikehold i 2026
· Ny skilting av ringeklokker
· Kartlegging av alle sikringsskap i bygget ifbm et tilfelle av varmeutvikling i elanlegget, med tilhørende analyse og eventuelle tiltak.
· Inspeksjon av oljetank
· Koordinering av utskifting av radiatorer og/eller termostater
· Bytte takkupler

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Salg skal dog meldes til forretningsfører.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 40 767,-pr. 27.08.2026

Lånenummer: 15160239643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.08.2026: 1 240 817
Andel av saldo: 40 767
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2028)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Til tross for noe inflasjon, hadde sameiet vesentlig lavere totale kostnader i 2025 enn i 2024. Dette skyldes hovedsakelig den store kostnaden i 2024 med å installere ladeanlegg for elbiler, ca. kr. 1,4m. De største ekstraordinære kostnadene i 2025 var knyttet til at elektrokjelen gikk i stykker.

Årets driftsresultat for 2025 endte på 751.152. Ved utgangen av året hadde sameiet en kontantbeholdning på ca. kr. 1m. Fratrukket den planlagte utskiftingen av takkuplene utgjør kontantreservene ca. kr. 800.000, som i grove trekk er i tråd med forretningsførers anbefaling om kr. 15.000 per seksjon, dvs. kr. 735.000.

Sameiet har god økonomi med ca 1.200.000 på bok. Sameiet har med andre ord betydelige midler i tilfelle uforutsette hendelser, noe som reduserer behovet for ytterligere låneopptak. Sameiet har både oljefyr og elektrokjele, og benytter den energikilden som er billigst. Oljetanken har betydelig reserve tilsvarende en vintersesong.

For mer info, se vedlagte årsregnskap og innkalling til årsmøte 2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiere og beboere oppfordres til å delta på dugnad. Nærmere informasjon gis av styret. Sameiet har en dugnadsordning, jf. vedtektene, hvor dugnadstillegg i felleskostnadene refunderes til deltakere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Styret kan nekte eller sette vilkår for dyrehold dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom dyreholdet er til sjenanse, skaper utrygghet eller medfører skade på eiendommen. Dyr skal føres i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer. Lufting av dyr skal som hovedregel skje utenfor sameiets eiendom. Dyreeiere er ansvarlige for å fjerne etterlatenskaper etter dyr og sørge for at fellesarealer, herunder oppganger, ikke tilgrises av hår eller annet, ref. vedlagte vedtekter § 9 og husordensregler pkt. 6.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2200214

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 256 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se den vedlagte kartskissen på høyre side av annonsen. Ved å trykke på kartet får du tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegleren. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
URBANT, GRØNT OG LETTLEVD – MIDT MELLOM SENTRUM OG MARKA:
Her bor du i et av områdene i Oslo som virkelig har fått det beste fra to verdener. Storo, Sandaker og Nydalen byr på et pulserende byliv med restauranter, kaféer, shopping og et svært godt kollektivtilbud – samtidig som Akerselva, grønne parker og turveier ligger rett i nærheten. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør området så attraktivt: Du kan starte dagen med en tur langs elven, handle det du trenger på vei hjem og avslutte kvelden på restaurant, alt uten å være avhengig av bil.

Lillo Gård – et nabolag med egen identitet:
Området rundt Lillo Gård har gjennomgått en betydelig utvikling de senere årene og har etablert seg som et moderne og hyggelig nabolag. Her møtes ny arkitektur og historiske omgivelser, med grønne fellesarealer og et stadig bedre tilbud av serveringssteder og servicetilbud. Blant spisestedene i nærområdet finner du blant annet Kompis Lillo Gård, og det er kort vei videre til det brede restaurant- og kafétilbudet på Storo, Torshov og i Nydalen.

Akerselva som nærmeste turvei:
Noe av det aller beste med beliggenheten er nærheten til Akerselva. Langs elven går populære tur- og sykkelstier som binder byen sammen fra Maridalsvannet i nord og helt ned mot sentrum. Her kan du rusle sørover mot Torshov, Grünerløkka og Vulkan, eller sette kursen nordover gjennom Nydalen og videre mot Maridalen og marka.

På varme sommerdager byr Nydalsdammen på muligheter for et forfriskende bad, mens området resten av året er et flott utgangspunkt for både løping, sykling og søndagsturer. Fortsetter du nordover mot Maridalsvannet, åpner Nordmarka seg med et nærmest uendelig nettverk av tur-, sykkel- og skiløyper.

Alt du trenger – rett i nærheten:
For den som liker å ha byen lett tilgjengelig, er beliggenheten vanskelig å slå. Thon Senter Storo er Oslos største kjøpesenter og byr på over 140 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved ligger ODEON Oslo, Norges største kinosenter, med 14 saler og landets eneste IMAX-sal.

Nydalen ligger også i behagelig gangavstand og har utviklet seg til en levende bydel med restauranter, kaféer, dagligvare, servicetilbud og Handelshøyskolen BI. Torshov og Sagene ligger heller ikke langt unna, og byr på hyggelige kaféer, restauranter, småbutikker og et yrende lokalmiljø.

Grønne lunger og aktivitetstilbud
Til tross for den sentrale beliggenheten er det aldri langt til grønne omgivelser. Torshovparken, Muselunden og Voldsløkka gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Voldsløkka er et naturlig samlingspunkt for idrett og friluftsliv, mens Torshovparken er perfekt for piknik og late sommerdager – og aking når snøen legger seg.

Området passer derfor like godt for deg som ønsker en aktiv hverdag som for deg som bare setter pris på å kunne trekke ut i grønne omgivelser når byen blir litt for urban.

En enklere hverdag:
Storo er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, med T-bane, trikk og buss som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Herfra er det kort vei til Oslo sentrum, samtidig som sykkel- og gangveiene langs Akerselva gjør det enkelt å velge beina eller sykkelen på fine dager.

For barnefamilier er det også et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Fernanda Nissen skole. Flere utdanningsinstitusjoner ligger innenfor komfortabel sykkel- og kollektivavstand.

Kort fortalt får du en beliggenhet hvor byen og naturen møtes på en svært behagelig måte. Her kan du ha en urban hverdag med alt du trenger i nærheten, samtidig som Akerselva, parkene og marka sørger for at veien til grønne omgivelser aldri er lang.

Offentlig kommunikasjon
Trikk: Fra Storo og holdeplassene i nærområdet er det flere trikkeforbindelser. I området går blant annet linje 12, 15, 17 og 18, avhengig av holdeplass. Grefsenveien holdeplass betjenes av 12, 15 og 18, mens Grefsen stasjon betjenes av 17 og 18.
T-bane: Storo T-banestasjon ligger i kort gangavstand og gir svært gode forbindelser videre gjennom Oslo. Storo betjenes av linje 4 og 5.
Tog: Grefsen stasjon ligger også i nærområdet. Her stopper RE30 og R31 på Gjøvikbanen, med forbindelse blant annet til Oslo S, Nydalen, Jaren og Gjøvik.
Buss: Området rundt Storo/Grefsen har flere bussforbindelser med både bybuss og flybuss. Se Ruter.no for alle mulighetene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
Grefsenveien 30 A-C - Vaaningshus - Ferdigattest - 1943
Grefsenveien 30 A-C - Utvidelse balkonger mm - Ferdigattest - 1991
Grefsenveien 30 A-C - Utskifting roer (kjeller) - Ferdigattest - 2008
Grefsenveien 30 - Garasjeanlegg - Ferdigattest - 1965
Grefsenveien 30 A - Bruksendring del av næringslokale i 1.etasje til en leilighet og styrerom - Ferdigattest - 2014

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente for byggemeldte tegninger for boligen som ikke stemmer med dagens bruk:
- Kjøkkenet er flyttet fra separat rom ut i stuen, det er etablert bad på det gamle kjøkkenet

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameie. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" og følger reguleringsplan S-2255, datert 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693 KDP-4, kommunedelplan for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990. I planen er Sandakerveien regulert til byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering. Arealene på vestsiden er regulert til næring (industri, kontor, garasjeanlegg). Sagene brannstasjon og Mølla er i planen vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Sandakerveien 52 er regulert til bevaring. KDP-17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009 Planområdet sør for Storkrysset ligger innenfor områdeavgrensningen for indre Oslo. I planen er Sandakerveien-Grefsenveien definert som strøksgate som skal tilrettelegges for møteplass. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre i samsvar med vedtatte planer. Nordpolen og Storo er definert som overordnede torg og møteplasser. Planområdet grenser til området rundt Birch Reichenwalds gate der det definert et behov for torg og møteplasser. Nord for Sandaker Senter og Sandaker brannstasjon krysser en viktig forbindelse mellom Torshovdalen og Akerselva. Det er en turvei tilknyttet Jerusalem bru og del av sykkelveinettet fra Bestumkilen til Sinsen, Planforslaget vil forholde seg til føringene i kommunedelplanene.

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06755 KDP-4, kommunedelplan for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990. I planen er Sandakerveien regulert til byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering. Arealene på vestsiden er regulert til næring (industri, kontor, garasjeanlegg). Sagene brannstasjon og Mølla er i planen vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Sandakerveien 52 er regulert til bevaring. KDP-17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009 Planområdet sør for Storkrysset ligger innenfor områdeavgrensningen for indre Oslo. I planen er Sandakerveien-Grefsenveien definert som strøksgate som skal tilrettelegges for møteplass. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre i samsvar med vedtatte planer. Nordpolen og Storo er definert som overordnede torg og møteplasser. Planområdet grenser til området rundt Birch Reichenwalds gate der det definert et behov for torg og møteplasser. Nord for Sandaker Senter og Sandaker brannstasjon krysser en viktig forbindelse mellom Torshovdalen og Akerselva. Det er en turvei tilknyttet Jerusalem bru og del av sykkelveinettet fra Bestumkilen til Sinsen, Planforslaget vil forholde seg til føringene i kommunedelplanene.

Pågående byggesaker i området:
Grefsen - etablering av gang og sykkelvei - Grefsen stasjonsby
Saksnummer: 202605792
Siste bevegelse: Siste dok. 01.09.2026

Vitaminveien 6 - oppføring av kontorbygg med boliger, bevertning og forretning
Saksnummer: 202522445
Siste bevegelse: Siste dok. 21.04.2026

Sandakerveien 78 - bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje
Saksnummer: 202508115

Storo T-banestasjon - oppføring av gangbro
Saksnummer: 202509334

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

301/76/5/46:
22.04.1898 - Dokumentnr: 902982 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 901833 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1935 - Dokumentnr: 909411 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1961 - Dokumentnr: 5022 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1985 - Dokumentnr: 80395 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETKST
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2021 - Dokumentnr: 888208 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2026 - Dokumentnr: 981287 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.12.1985 - Dokumentnr: 80395 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/2161
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER
SEKSJON NR 3-47 HAR ANDEL AV SNR 1 OG 2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at lysene på ventilatoren ikke kan skrus av/på med bryteren på viften.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 055,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (inkludert interiørveileder) kr. 17 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 218,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Megler 2
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Grefsenveien 30B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	**6 min** 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	**14 min** 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	**12 min** 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**16 min** 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.3 km

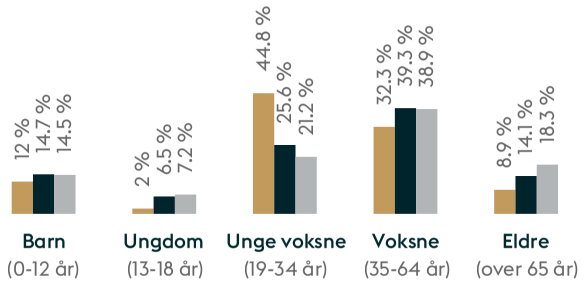
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11N, 12N	**2 min** 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	**9 min** 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	60 barn	**2 min** 0.1 km
Lillo Gård barnehage (1-5 år)	56 barn	**4 min** 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (0...	65 barn	**4 min** 0.3 km

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 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	12 min
Nordre Åsen kunstgressbane	12 min
Fitness24Seven Storo	3 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 2026

Tilstandsrapport

Grefsenveien 30b
0485 Oslo

Referanse: 2026-1415
Matrikkel: 301-76/5/0/46
Befaringsdato: 31.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

17 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, ni er gitt tilstandsgrad 2, og sju er uten merknad. I tillegg gjelder fire forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 9 TG 0 / TG 1 • 7

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Ventilasjon Side 13

1. Kjøkkenet, toalettrommet og badet mangler avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
9 forhold

Vinduer Side 8

1. Treverket har synlige sprekker.
2. Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Dette innebærer at utvendig fugemasse er slitt og har enkelte mindre glipper/åpninger.
3. Det er svellinger på listverket på innsiden av baderomsvinduet.

Dører Side 8

1. Det er registrert avvik i den ytre tettingen eller vannavledningen rundt dører mot takaltan. Dette innebærer åpninger i utvendig fugemasse.
2. Treverket har synlige sprekker.

Balkong/terrasse ol. Side 8

1. Takaltan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
2. Det er observert rust på metalloverflater på rekkverket.

Overflater · Bad - 6. etasje

Side 9

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
2. Det er observert riss i flisefugene.
3. Vinduet er plassert i våtsone.
4. Fallforholdet på gulvet utenfor dusjsonen er målt til lavere enn dagens preaksepterte ytelser.
5. Det er registrert svertesopp i himlingen.
6. Det er sprekk i himlingen.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 6. etasje

Side 10

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Dette er imidlertid ikke unormalt i denne typen sluk.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
3. Det ene sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Sanitærutstyr · Bad - 6. etasje

Side 11

1. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

Sanitærutstyr og ventilasjon · WC - 6. etasje

Side 11

1. Innebygd sisterne har ikke dokumentert fuktsikring bak installasjonen.
2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.
3. Det er krakkelering i servanten.

Vannledninger

Side 12

1. Vannrørene i kobber knyttet til toalettrommet er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør

Side 12

1. Avløpsrørene i toalettrommet, inkludert sluket er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet

4 forhold

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Balkonger/terrasser og lignende

Takaltan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg

Det mangler samsvarserklæring.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett,
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2009.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovner. Oppvaskmaskin. Kjøleskap (kjøpt i 2025).

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2008. Takvinduer ble ifølge eier byttet i 2025.

REGISTRERTE AVVIK

1. Treverket har synlige sprekker.

   Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Dette innebærer at utvendig fugemasse er slitt og har enkelte mindre glipper/åpninger.

   Konsekvens: Avviket kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktskader dersom forholdet ikke utbedres. Ny utvendig fug bør derfor påregnes.

3. Det er svellinger på listverket på innsiden av baderomsvinduet.

   Konsekvens: Svellinger tyder på tidligere vannsøl, for eksempel fra dusj eller badekar. For å utbedre avviket må listen skiftes ut.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Balkongdørene er produsert i 2008.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert avvik i den ytre tettingen eller vannavledningen rundt dører mot takaltan. Dette innebærer åpninger i utvendig fugemasse.

   Konsekvens: Avviket kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning eller skader dersom forholdet ikke utbedres. Ny utvendig fug må påregnes.

2. Treverket har synlige sprekker.

   Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Sørvendt takterrasse, målt til ca. 35 m².

Takmembranen er ifølge eier ny i 2019, i regi av sameiet.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er observert rust på metalloverflater på rekkverket.
   Konsekvens: Rust medfører gradvis nedbrytning av metallet og kan over tid føre til redusert styrke og kortere levetid dersom forholdet utvikler seg. Vedlikehold eller utbedring må påregnes.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Takaltan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 6. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008, men er fornyet med nye varmekabler og fliser på bad i 2021.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 6. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

2. Det er observert riss i flisefugene.
   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

3. Vinduet er plassert i våtsone.
   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

4. Fallforholdet på gulvet utenfor dusjsonen er målt til lavere enn dagens preaksepterte ytelser.
   Konsekvens: Dette betyr at de preaksepterte ytelsene i gjeldende teknisk forskrift ikke er oppfylt fullt ut. Dette kan potensielt gi noe tregere drenering av vann utenfor dusjsonen.

5. Det er registrert svertesopp i himlingen.

   Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og overflater svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

6. Det er sprekk i himlingen.

   Konsekvens: Sprekk i himlingen tyder på bevegelse i materialene. Nøyaktig årsak er ukjent, men kan slike forhold kan i noen tilfeller tyde på fuktbelastninger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 6. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Slukene er i plast og metall. Sluket under badekaret er ikke vært mulig å undersøke.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Dette er imidlertid ikke unormalt i denne typen sluk.

   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. Det ene sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 6. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og i badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

   Konsekvens: Uten ventilasjon kan fuktig luft bli stående i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere ventilasjon slik at området kan tørke ut og kontrolleres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 6. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

WC - 6. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Luftespalte i vinduet.
Sanitærutstyr: Servant, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett

REGISTRERTE AVVIK

1. Innebygd sisterne har ikke dokumentert fuktsikring bak installasjonen.

   Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje eller kondens, kan fukt bli stående skjult i konstruksjonen. Løsningen avviker fra byggtekniske krav og innebærer en noe økt risiko for skjulte fuktskader over tid.

2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

   Konsekvens: Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

3. Det er krakkelering i servanten.

   Konsekvens: Forholdet fremstår i dag som en overflateskade, men slike skader kan utvikle seg over tid. Dersom sprekkene øker, kan det oppstå lekkasje eller påvirkning av funksjon. Forholdet bør følges med på, og utbedring eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber i wc.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene i kobber knyttet til toalettrommet er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene i toalettrommet, inkludert sluket er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har friskluftsventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kjøkkenet, toalettrommet og badet mangler avtrekk.

   Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet, våtrom og toalettrom mangler slikt avtrekk i henhold til gjeldende krav. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

   KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

   20 000 – 100 000 kr

   Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

1. Eier opplyser at det er noe marginale forskjeller i varmen på enkelte radiatorer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

2. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Det mangler samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2008 – Produkt / Beskrivelse: MDB-BI-7647/SKAP Boliginstallasjonsskap i henhold til vedlagte materialoversikt.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring.

Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

TOTALT AREAL

73 m²	69 m²	4 m²	–	35 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1935)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	**4 m²**	-
6. etasje	69 m²	-	-	**69 m²**	35 m²
Sum Leilighetsbygg	**69 m²**	**4 m²**	**-**	**73 m²**	**35 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
6. etasje	BRA-i: Stue/Kjøkken, Bad, Entré, Soverom, WC

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2024 · Reetablering av inngangsparti med tilhørende flytting av ledninger og lysbrytere.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2021 · Nye varmekabler og fliser på bad**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2009 · Nye takkupler. Velux. Varmeisolerende.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Grefsenveien 30b, 0485 Oslo**
Matrikkel: **301-76/5/0/46**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Hugo Brynjolf Sundkjer**

Kunde: **Hugo Sundkjer**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **31.08.2026**

Rapportdato: **01.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO. For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0429/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grefsenveien 30B, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Hugo Sundkjer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Proforsikring SAMEIET GREFSENVEIEN 30-32 010126-311226
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler på bad. Ca 2021. Finner ikke papirene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke fornyet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke slik dokumentasjon

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kollen Bygg, Nye Velux takvinduer, 2026

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Utført i regi av Sameiet

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Kun før min tid - i 2019. Da var det et tilfelle av kakerlakker, som ble håndtert.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Enkelte feil ved elektrokjele som har vært håndtert av sameiet, dvs sameiet har byttet ut elektrokjelen i 2025

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2020

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja, oljetank i tilknytning til sameiets felles oppvarming

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Dette kjenner jeg ikke til

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0429/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hugo Brynjolf Sundkjer	**2026-08-27**

Identifikasjon

Hugo Brynjolf Sundkjer

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



INNKALLING 2026

Sameiet Grefsenveien 30

Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00
Noria AS' lokale i Prinsensgt. 22 4.etg., 0157 Oslo
Ring på ringeklokken utenfor ved ytterdøren på gateplan (41 +"klokketegnet") og oppgi at man skal på årsmøte, trapp el. heis til 4.etg.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30

Møtet finner sted onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Noria AS' lokale i Prinsensgt. 22 4.etg., 0157 Oslo, rett ved trikkeholdeplassen Øvre Slottsgate.

NB
Ring på ringeklokken utenfor ved ytterdøren på gateplan (41+"klokketegnet"), oppgir at man skal på årsmøtet, og tar trappene eller heisen opp i 4. etasje og blir sluppet inn der.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Grefsenveien 30 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Styret oppfordrer også til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdaterte vedtekter

5.2 Oppdaterte husordensregler

5.3 Fysisk årsmøte

5.4 Røykeforbud på balkonger

5.5 Avtrekk via tak for take-away i første etasje

5.6 Vasking av vaskerom

5.7 Anskaffelse av tørketrommel

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 124.320 vedtas.

5. Andre saker

5.1 Oppdaterte vedtekter

Styret fremmer forslag om oppdaterte vedtekter for sameiet.

Gjeldende vedtekter er fra 1984, med senere endringer, og har i stor grad beholdt opprinnelig struktur og språk. Styret har derfor gjennomgått vedtektene i sin helhet og utarbeidet et forslag til reviderte vedtekter, som vedlegges.

Formålet har vært å forenkle språket og gjøre vedtektene tydeligere og mer anvendelige i praksis. Det er gjort enkelte presiseringer, tilføyelser og strukturelle forbedringer. Vi ber derfor om at forslaget leses nøye og sammenholdes med gjeldende vedtekter.

Endringene er ikke ment å endre grunnleggende rettigheter og plikter, men å gjøre regelverket mer oversiktlig, forutsigbart og lettere å forvalte. For praktiske ordninger er detaljregulering i større grad samlet i husordensregler og parkeringsreglement, slik at vedtektene i hovedsak angir overordnede rammer.

Forslaget behandles og vedtas av årsmøtet i henhold til gjeldende regler for vedtektsendringer.

Flertallskrav: 2/3 flertall av de avgitte stemmer (evt. blanke stemmer anses som ikke avgitte og telles ikke med).

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de fremlagte vedtektene for Sameiet Grefsenveien 30, og vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

5.2 Oppdaterte husordensregler

Styret har laget et revidert forslag til husordensregler.

Formålet har vært å forenkle språket og gjøre husordensreglene tydeligere og mer anvendelige i praksis. Det er gjort enkelte presiseringer, tilføyelser og strukturelle forbedringer. Vi ber derfor om at forslaget leses nøye og sammenholdes med gjeldende husordensregler.

For praktiske ordninger er detaljregulering i større grad samlet i forskjellige instrukser og beboerskriv.

Flertallskrav:
Alminnelig flertall av de avgitte stemmer (evt. blanke stemmer anses som ikke avgitte og telles ikke med).

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de fremlagte husordensreglene for Sameiet Grefsenveien 30

5.3 Fysisk årsmøte

Følgende er lagt frem av seksjonseier:

"Ønsker at vi skal gå tilbake til fysiske årsmøter i sameiet. Mener at saker som berører sameiet blir bredere og muligens bedre behandlet gjennom direkte dialog i årsmøtet. Spesielt viktig er økonomi og styrets prioriteringer. Fellesutgiftene har økt mye de siste årene og ligger nå på et svært høyt nivå sammenlignet med tilsvarende boligsameier. Dette er blant sakene som bør tas i plenum hvor alle kan gjennom dialog delta for å komme fram til best mulige beslutninger og prioriteringer for sameiet."

Forslag til vedtak: At vi har fysisk årsmøte hvor vi kan gå gjennom saker og diskutere dette.

Styrets innstilling: Styret er enig i at fysiske møter egner seg bedre for diskusjon av viktige saker. Det er dog styrets erfaring at det har vært veldig lite engasjement fra sameieres side både hva gjelder oppmøte på årsmøter, men også innmelding av saker til årsmøtet. For å sikre bredere deltagelse har styret derfor gjennomført årsmøter digitalt.

I år har styret valgt å avholde styremøtet fysisk.

Styret innstiller på at styret også i fremtiden kan holde muligheten åpen for å avholde årsmøtene digitalt.

5.4 Røykeforbud på balkonger

Sak innmeldt av seksjonseier:

Vurdere om vi skal innføre røykeforbud på balkonger f.eks. innen visse tidspunkter. Vi bor tett og røyklukt siger fort inn og er sjenerende.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utarbeide eventuelle nærmere retningslinjer for praktisering og håndheving.

Styrets innstilling: Styret har inntatt følgende i de foreslåtte oppdaterte Vedtekter og Husordensregler:

"Vedtekter

§ 10 Balkonger og grilling
Balkonger skal brukes på en hensynsfull og brannsikker måte. Regler om bruk av balkonger, herunder grilling og bruk av åpen ild, fastsettes i husordensreglene.

Husordensregler

7. Balkonger
Det skal vises hensyn ved bruk av balkong, herunder ved grilling og røyking, slik at røyk og lukt ikke er til urimelig sjenanse for naboer."

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar de nye Vedtektene og Husordensreglene og at styret gis fullmakt til å utarbeide eventuelle nærmere retningslinjer for praktisering og håndheving.

5.5 Avtrekk via tak for take-away i første etasje

Sak innmeldt av seksjonseier:
EBI Sushi har luftesystem på bakkeplan. Medfører sjenerende lukt av frityr som sprer seg inn i leilighetene, i hvert fall min i første etasje.

Forslag til vedtak: EBI Sushi: ventilasjonssystem på taket av blokka

Styrets innstilling: Styret innstiller på at årsmøtet ikke vedtar etablering av avtrekk via tak, men at styret i første omgang ber EBI sushi om å kartlegge løsning og kostnader for avtrekk via tak.

5.6 Vasking av vaskerom

Sak meldt av seksjonseier:
Bedre rutiner for rengjøring og fjerning av støv på tørkerom.

Forslag til vedtak: Bedre rutiner for rengjøring og fjerning av støv på tørkerom

Styrets innstilling: Dette er strengt tatt ikke en sak for årsmøtet, men faller inn under styrets mandat. Saken er likevel inntatt som sak til årsmøtet for å synliggjøre problemstillingen.

Styret jobber kontinuerlig for å holde felleskost nede. Styret vil gjøre en evaluering av rengjøringen i vaskerommet, innhente tilbud på utvidet vasketjeneste og iverksette de tiltak styret finner tilstrekkelig, i henhold til det mandat styret allerede har.

Styrets innstilling er derfor at årsmøtet ikke vedtar andre rutiner for rengjøring av vaskerommet, men at styret vurderer dette.

5.7 Anskaffelse av tørketrommel

Sak meldt av seksjonseier:
Anskaffelse av tørketrommel.

Forslag til vedtak: Anskaffelse av tørketrommel.

Styrets innstilling: Dette er strengt tatt ikke en sak for årsmøtet, men faller inn under styrets mandat. Saken er likevel inntatt som sak til årsmøtet for å synliggjøre problemstillingen.

Styret jobber kontinuerlig for å holde felleskost nede.

Tørketrommel til et sameie skiller seg fra ordinære tørketromler til husholdninger. En tørketrommel til et sameie som vårt koster ca kr. 100.000, inkl. installasjon.

Styret vil gjøre en evaluering av behovet og eventuelt gå til anskaffelse av tørketrommel, i henhold til det mandat styret allerede har.

Styrets innstilling er derfor at årsmøtet ikke vedtar anskaffelse av tørketrommel, men at styret vurderer dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

6.1 Valg av styreleder

Hugo Sundkjer er på valg, og stiller til gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Emma Frøland trer ut av styret ett år før tiden. Det velges derfor et styremedlem for 2 år slik at begge styremedlemmene ikke er på valg samtidig.

Følgende to kandidater stiller til valg:

Karen Sveggen, seksjonseier:

"Jeg stiller til valg som styremedlem og har erfaring fra tidligere styreverv. Gjennom mitt arbeid i usbl har jeg opparbeidet meg relevant kunnskap om boligforvaltning og drift av sameier.

Energiforbruk og vedlikehold er områder jeg gjerne vil ta tak i, med mål om å finne forbedringer som kommer hele sameiet tilgode.

Jeg gjør oppmerksom på at jeg vil være inhabil i saker som gjelder tjenester fra Usbl eller valg av forretningsfører. I slike tilfeller trekkes varamedlem inn ved behov."

Alejandro Dominguez Bargueno, seksjonseier:

"Kort presentasjon om meg:
Hei naboer!
Jeg ønsker å stille meg som kandidat til styremedlem posisjon i sameiet vårt. Jeg

brenner for at vi skal ha et moderne, trygt og åpent bomiljø. Det er mye bra som allerede er på plass, men hvis jeg blir valgt, ønsker jeg å jobbe særlig for:

Bomiljø: Skape sosiale møteplasser og et inkluderende nabolag der alle trives.
Digitalisering, åpenhet og informasjon.
Biler: støtte med informasjon av parkeringsplasser, gjesteparkering og lading.
Sykler: Å skape et miljø der det er enkelt for alle som er interesserte å bruke sykkelen.

Jeg er en engasjert person som liker å få ting gjort, og jeg håper på deres tillit!
Med vennlig hilsen, Alejandro"

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**482 296**	**2 566 867**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	642 041	-659 114
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 115	-1 425 457
B. Endring arbeidskapital	**556 926**	**-2 084 571**
C. Arbeidskapital	**1 039 222**	**482 296**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 233 782	743 883
Kortsiktiggjeld	-194 560	-261 587
C Arbeidskapital	**1 039 222**	**482 296**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 171 436	2 849 900	2 966 973	3 293 143
Leie forretningslokaler	1	86 016	80 500	86 184	89 000
Sum leieinntekt		**3 257 452**	**2 930 400**	**3 053 157**	**3 382 143**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	208 000	0	0
Diverse inntekt	2	0	30 456	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**238 456**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 257 452**	**3 168 856**	**3 053 157**	**3 382 143**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 904	15 992	16 200	34 529
Styrehonorar	3	119 885	113 419	115 000	124 320
Driftskostnad					
Energikostnad		754 082	555 492	550 000	600 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	233 854	235 159	227 000	239 400
Kommunale avgifter/renovasjon		474 216	461 112	494 000	580 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	26 348	10 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	13 715	79 297	14 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	7	376 128	1 727 591	515 000	976 500
Revisjonshonorar		7 190	6 519	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		99 799	96 053	99 800	103 300
Andre honorar	8	8 625	7 691	2 500	2 500
TV/bredbånd		293 549	275 023	282 000	253 000
Kontingenter og gaver		3 200	3 100	3 500	3 500
Forsikringer		91 845	113 601	127 600	152 934
Andre kostnader	9	6 809	5 800	14 000	11 500
Sum kostnad		**2 506 300**	**3 722 197**	**2 477 600**	**3 109 483**
Driftsresultat		**751 152**	**-553 342**	**575 557**	**272 660**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 891	42 809	0	0
Rentekostnad		134 002	148 582	109 300	88 000
Netto finansposter		**109 111**	**105 772**	**109 300**	**88 000**
Årsresultat		**642 041**	**-659 114**	**466 257**	**184 660**
Overført sameiekapital		642 041	-659 114	0	0
SUM OVERFØRINGER		**642 041**	**-659 114**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		6 459	0
Andre kortsiktige fordringer		5 989	0
Forskuddsbetalte kostnader		210 974	162 388
Innestående konsernkonto og bank		1 010 359	581 495
Sum omløpsmidler		**1 233 782**	**743 883**
SUM EIENDELER		**1 233 782**	**743 883**

Balanse 2025 Sameiet Grefsenveien 30

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-531 063	-1 173 104
Sum opptjent egenkapital		**-531 063**	**-1 173 104**
Sum egenkapital	**10**	**-531 063**	**-1 173 104**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 570 285	1 655 400
Sum langsiktig gjeld		**1 570 285**	**1 655 400**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 989	21 515
Leverandørgjeld		187 999	249 409
Påløpne renter		572	665
Annen kortsiktig gjeld		0	-10 002
Sum kortsiktig gjeld		**194 560**	**261 587**
Sum gjeld		**1 764 844**	**1 916 986**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 233 782**	**743 883**

Sted:_____ Dato:_____

Hugo Brynjolf Sundkjer Styreleder	Stian S. Solheim Styremedlem	Emma C Vatnehol Frøland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 002 656	1 854 252
3609 Leie parkering	98 000	86 000
3618 Leietillegg strøm	42 943	0
3619 Dugnadstillegg	29 820	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	288 204	270 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	116 586	150 663
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	593 227	488 829
3605 Leie forretningslokaler	86 016	80 500
Sum	**3 257 452**	**2 930 400**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	30 456
Sum	**0**	**30 456**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 904	15 992
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	119 885	113 419
Sum	**136 789**	**129 411**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	42 658	40 452
6341 Brannalarm	62 297	60 222
6360 Annet renhold	0	6 875
6361 Fast renhold	74 597	71 221
6391 Snømåking/strøing/feiing	27 800	29 080
6392 Containerleie/tømming	10 227	7 855
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 275	19 454
Sum	**233 854**	**235 159**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	6 500	26 348
Sum	**6 500**	**26 348**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	120	900
6543 Vaskerianlegg	0	71 848
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 686	0
6552 Driftsmateriell	6 909	6 550
Sum	**13 715**	**79 297**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 750	0
6602 Vedlikehold VVS	218 992	14 991
6603 Vedlikehold elektro	106 664	167 096
6608 Vedlikehold varmeanlegg	11 336	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	117 008
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 013
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	4 688
6641 Malerarbeider	21 250	51 063
6643 Glassarbeid/Vindu	8 679	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 456	8 486
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 355 249
Sum	**376 128**	**1 727 591**

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

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 625	7 691
Sum	**8 625**	**7 691**

Konto 6714 gjelder rådgivning ved lånesøknad, varsel av felleskostnader, og annet tilleggsarbeid.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 332	365
7719 Møter, div. styret	0	110
7770 Betalingskostnader	1 579	1 101
7773 Omkostninger innkreving	2 397	4 224
7790 Andre kostnader	504	0
7795 Husleietap	-3	0
Sum	**6 809**	**5 800**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 173 104	642 041	-531 063
Sum opptjent egenkapital	**-1 173 104**	**642 041**	**-531 063**
Sum egenkapital	**-1 173 104**	**642 041**	**-531 063**

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**15160239643**	**12125744530**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2013
Rentesats:	6.65 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2028	22.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 040 746	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 655 400
Avdrag i perioden:	470 462	1 655 400
Opptak i perioden:	2 040 746	0
Lånesaldo 31.12:	**1 570 285**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160239643	1	51 592	51 592
	5	41 419	207 095
	10	39 966	399 660
	1	36 332	36 332
	15	33 426	501 390
	1	29 066	29 066
	9	22 526	202 734
	6	21 799	130 794
	1	11 626	11 626

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grefsenveien 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grefsenveien 30

Styreleder	Hugo Brynjolf Sundkjer (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Stian S. Solheim (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Emma C Vatnehol Frøland (sign.)	25.03.2026

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 2025, 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 2025, 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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6GVOZ-OHA44-KWWYT-AUHZQ-9E6H7-ATD3Y

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: 6GVOZ-OHA44-KWVYT-AUHZQ-9E6H7-ATD3Y

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-07 16:51:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6GVOZ-QHA44-KWVYT-AUHZQ-9E6H7-ATD3Y

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Sameiet Grefsenveien 30

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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 47 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner 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 bolig 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 har et regneark som system for oppfølging av HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

1. Økonomi

Generelt

Til tross for noe inflasjon, hadde sameiet vesentlig lavere totale kostnader i 2025 enn i 2024.

Dette skyldes hovedsakelig den store kostnaden i 2024 med å installere ladeanlegg for elbiler, ca kr. 1,4m.

De største ekstraordinære kostnadene i 2025 var knyttet til at elektrokjelen gikk i stykker.

Vi måtte kjøpe ny for kr. 212.000. Mens vi var uten elektrokjele fyrte vi med olje. I den forbindelse måtte vi også fylle oljetanken for kr. 402.536. Oljetanken er fortsatt ¾ full, noe som vil utgjøre en god back-up i årene fremover.

Det ble i mars 2025 påvist vanninntrenging fra plast-kuplene på taket og inn i seksjon 46. Forsikringsselskapets takstmenn konkluderte med at kuplene må byttes, men at dette ikke dekkes av sameiets forsikring. Kostnaden er anslått til ca kr. 220.000.

For å finansiere utskifting av elektrokjele og takkupler vedtok styret i mars å øke banklånet med kr. 500.000. Se for øvrig årsmelding for 2024, som også omtaler dette.

Lekkasjen fra takkuplene er sporadisk – ikke akutt. Vi har derfor valgt å utsette utskiftingen til 2026.

I sum endte vi opp med totale driftskostnader på kr 2.506.300 i 2025 mot kr. 3.722.197 året før. Dette er i tråd med budsjettet for 2025, som var på 2.477.600.

På inntektssiden endte vi ca kr. 200.000 høyere enn budsjettert. Dette skyldes at budsjettet ikke tok høyde for inntekter knyttet til dugnadstillegg eller til lading av elbiler. I tillegg var innkreving ifbm avdrag av det økte lånet underbudsjettert.

Årets resultat endte på 751.152. Ved utgangen av året hadde vi en kontantbeholdning på ca kr. 1m. Fratrukket den planlagte utskiftingen av takkuplene utgjør kontantreservene ca kr. 800.000, som i grove trekk er i tråd med forretningsførers anbefaling om kr. 15.000 per seksjon, dvs kr. 735.000.

Energikostnad

Vår absolutt største faste kostnad er energikostnaden. I 2025 endte den totale energikostnaden på kr. 754.082, inkludert fylling av oljetanken for kr. 402.536. Dersom vi anslår at vi brukte ¼ av oljen til fyring i 2025, kan vi anslå at den totale energikostnaden var ca. kr. 452.180 mot kr. 555.492 i 2024.

Forhold som påvirker den totale energikostnaden:

- Oljefyring vs strøm, med tilhørende priser
- Strømforbruk, strømpriser, strømstøtte og Norgespris.
- Den nye elektro-kjelen kan antas å være noe mer energieffektiv.
- Nye automatiske LED-lamper i fellesområdene.
- Smart og energieffektiv lufting av seksjoner
- Unngå åpne vinduer og dører i trappeoppgangene i vintersesongen
- Installasjon av sparedusjer og nye radiator-termostater
- Smart bruk av varmtvann

Vi velger å tro at noe av forklaringen på den lave faktiske energikostnaden i 2025 skyldes gode tiltak knyttet til felles infrastruktur og de enkelte seksjonseieres tiltak og bevissthet.

2. HMS

Uønsket besøk og atferd

I april fikk vi melding om innbrudd i en bod. Vi har ikke fått melding om flere tilfeller. Vi har tidligere opplevd tilfeller av organisert innbrudd i en rekke boder samtidig. Vi minner derfor om hvor viktig det er å påse at ytterdører og kjellerdører er lukket. I tillegg bør man passe godt på at nøkler ikke kommer på avveie.

I juni aksjonerte politiet mot en av våre seksjoner. Politiet kunne ikke opplyse hva saken gjaldt. Seksjonseier ble informert. Det foregår en del utleie av seksjoner. Dette tilfellet viser hvor viktig det er å sikre seg gode leietagere.

Vi har i løpet av året opplevd at der kastes sigarettsneiper og hensettes søppel rundt på

eiendommen. Alle oppfordres til å bidra til å holde eiendommen rent og pen.

Vi har igjen vært utsatt for tagging. Det er både ubehagelig og forringer eiendommens estetiske kvaliteter. Kort etter at vi fjerner taggingen kommer det gjerne ny på samme sted.

Brannvern

Av estetiske, miljø, sikkerhetsmessige og brannvernkrav skal søppel og gjenstander som ikke hører til på balkonger, terrasser, oppganger og øvrige fellesarealer ikke lagres der. Gjenstander i fellesområdene kan bli fjernet uten varsel.

Vi opplever at det hensettes gjenstander i fellesområdene i kjelleren. Det er grunn til å tro at enkelte forventer at dette blir kastet i forbindelse med dugnad. Det er ikke tillatt og utgjør brudd mot sameiets husordensregler.

Det er forbud mot å benytte kullgrill på takterrassene. Vis generell aktsomhet ved bruk av varme på takterrassene. Takterrassene har gulv av tre, med glipper mellom bordplankene over takmembranen. Dette utgjør derfor en potensiell kilde for brann.

Registrering av leietagere

Av hensyn til sikkerhet og til effektivitet i løpende drift skal leietagere registreres i Bonabo. Styret bruker uforholdsmessig mye tid på å sikre at dette blir gjort. Vi håper at situasjonen bedrer seg i 2026.

3. Søppelhåndtering

Søppelhåndteringen er blitt bedre med det nye søppelhuset og tilhørende økt kapasitet. Vi opplever likevel fortsatt at det til tider settes avfall og søppel utenfor blokken og utenfor søppelhuset. Det er grunn til å tro at noe av dette stammer fra sameiets beboere.

4. Vedlikehold

Utført vedlikehold i 2025

- Utskiftning av elektrokjele
- Nye LED lamper med tidsstyring i fellesarealer
- Maling av trapp og fasade tilhørende utleieseksjonen til TT Meat
- Kontroll og bytte av varmekabler i nedløpsrør fra taket

Utført vedlikehold så langt i 2026

- Utskifting av motorventil i tilknytning til automatisk regulering av vanntemperatur til radiatorer
- Service på enkelte ringeklokker

Planlagt vedlikehold i 2026

- Ny skilting av ringeklokker
- Kartlegging av alle sikringsskap i bygget ifbm et tilfelle av varmeutvikling i el-anlegget, med tilhørende analyse og eventuelle tiltak.
- Inspeksjon av oljetank
- Koordinering av utskifting av radiatorer og/eller termostater
- Bytte takkupler

5. Kakerlakker / Skadedyr

Det ble observert to kakerlakker ifbm innflytting av nye beboere i en av seksjonene. Vi iverksatte straks tiltak. Møbler som hadde blitt flyttet inn ble flyttet ut og kastet.
Inspeksjon fra Rentokil ga ingen nye observasjoner. Utplassering av limfeller ga heller ingen

fangst.

Vi har dermed fortsatt ikke hatt problemer med skadedyr siden problemene med kakerlakker i oppgang B i 2019. Den gang krevde det flere måneders innsats for å bli kvitt problemene. Styret tror og håper at alle seksjonseiere tenker forebyggende og følger rådene nedenfor:

- Sørg for god lufting; Kakerlakker trives i rom med høy luftfuktighet.
- Godt renhold, se etter ekskrementer etter skadedyr
- Jevnlig bære ut søppel, spesielt for matavfall.
- Benytt lokk på søppelbøtter for matavfall.
- Benytt plastbokser med lokk for oppbevaring av matvarer
- Inspiser typiske hjemmesteder for skadedyr, som sprekker rundt skap, listverk, kanaler etc.
- Sjekk gjenstander som hentes fra bod i kjeller for skadedyr før gjenstandene tas opp i leiligheten.
- Vurder å ha lim-feller permanent plassert i leiligheten på bad (kommer normalt inn via lufte-ventil) og i kjøkkenbenk. Lim-feller kan kjøpes i jernvareforretninger, skadedyrselskaper eller på nettet, f.eks. https://skadedyrbutikken.no

6. Diverse oppfølging

Sameiets styre følger opp løpende drift, herunder økonomi, vaktmester, trappevask, vaskekjeller, parkering, fyrrom osv. I tillegg involveres styret i små og store saker. Enkelte saker er nevnt over. Eksempler på andre saker nedenfor:

- Diverse klager på støy
- Feilparkerte biler
- Saker knyttet til enkeltseksjoner: lekkasje fra radiatorer, lekkasje ifbm manglende membran og vannlås, avklaringer knyttet til innboforsikring vs byggforsikring osv
- Oppfølging ifbm oppussing av leiligheter: retningslinjer, stenging av vann, strøm, tidligere eieres oppussing, osv
- Oppfølging ifbm SFTY angående bytte av batterier, utskifting av beboere og manglende wifi-oppkobling. Seksjonseiere og beboere må bli flinkere til å ta kontakt med SFTY direkte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 30

Org.nr: 975606570

Vedtatt på årsmøte 06.05.2026

Innhold

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 30 1

§ 1 Navn og eiendom 2

§ 2 Formål 2

§ 3 Rettslig rådighet og ansvar 2

§ 4 Årsmøtet 2

§ 5 Stemmerett og beslutninger 3

§ 6 Styret – sammensetning og valg 3

§ 7 Styrets oppgaver og myndighet 3

§ 8 Brannvarslingssystem 4

§ 9 Dyrehold 4

§ 10 Balkonger og grilling 4

§ 11 Vedlikehold, endringer og arbeider i fellesarealer og felles bygningsmasse 4

§ 12 Vedlikehold, endringer og arbeider i seksjonene 5

§ 13 Husordensregler 5

§ 14 Felleskostnader og økonomi 6

§ 15 Forsikring 6

§ 16 Mislighold og salgspålegg 6

§ 17 Overdragelse og utleie 7

§ 18 Parkeringsordning 7

§ 19 Vedtektsendringer 7

§ 20 Lovvalg 7

§ 1 Navn og eiendom

Sameiet Grefsenveien 30 består av eiendommen gnr. 76, bnr. 5 i Oslo.

Sameiet består av 49 seksjoner, hvorav to næringslokaler. Til hver seksjon hører en bod som disponeres av seksjonseier.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen, i samsvar med vedtektene.

§ 3 Rettslig rådighet og ansvar

1. Sameiernes rettigheter og plikter følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.
2. Den enkelte sameier svarer for sin andel av felleskostnadene etter eierbrøk.
3. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Seksjoner kan fritt omsettes og pantsettes. Salg skal meldes til forretningsfører i samsvar med § 15.
5. Sammenslåing av seksjoner krever styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Nektelse må være saklig begrunnet.

§ 4 Årsmøtet

1. Årsmøtet er sameiets øverste organ.
2. Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni.
3. Styret innkaller til årsmøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendes med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, og skal angi hvilke saker som skal behandles.
4. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
5. Årsregnskap, budsjett og revisjonsberetning skal fremlegges.
6. Styret skal på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.
7. Revisor skal velges av årsmøtet.

§ 5 Stemmerett og beslutninger

1. Årsmøtet ledes av styrets formann.
2. Hver seksjon gir én stemme.
3. Sameier kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
4. Vedtak fattes med alminnelig flertall med mindre annet følger av lov eller vedtekter.
5. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6 Styret – sammensetning og valg

1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamedlemmer.
2. Styret velges på det ordinære årsmøtet.
3. Styrets medlemmer velges for to år, slik at minst ett styremedlem er på valg hvert år.
4. Varamedlemmer velges for ett år.
5. Styreleder velges særskilt for to år.
6. Gjenvalg kan finne sted.
7. Styremedlemmer må være sameier, samboer eller nær familie.

§ 7 Styrets oppgaver og myndighet

1. Styret forestår den daglige ledelsen av sameiet.
2. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
3. Styret skal følge årsmøtets vedtak og forelegge saker av vesentlig betydning for årsmøtet.
4. Styret kan inngå avtaler, ansette forretningsfører og engasjere leverandører for drift og vedlikehold.

§ 8 Brannvarslingssystem

1. Sameiet har et felles brannvarslingssystem med sensorer/brannvarslere i både fellesarealer og seksjoner.
2. Sensorer/brannvarslere utplassert i seksjonene anses som en del av sameiets felles sikkerhetssystem, selv om utstyret er fysisk plassert i den enkelte seksjon.
3. Seksjonseier plikter å:
    - sørge for at utstyret til enhver tid er tilkoblet og operativt
    - ikke koble fra, manipulere eller på annen måte sette utstyret ut av drift
    - sørge for å bytte batteri ved behov
    - varsle styret eller leverandør ved feil eller mangler
4. Seksjonseier skal gi styret eller den styret bemyndiger adgang til seksjonen etter rimelig forhåndsvarsel for kontroll, service og utskifting.
5. Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av utstyret dekkes som felleskostnader, med mindre behovet skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier. Seksjonseier dekker kostnader til batteribytte.
6. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold.

§ 9 Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
2. Styret kan nekte eller sette vilkår for dyrehold dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom dyreholdet er til sjenanse, skaper utrygghet eller medfører skade på eiendommen.
3. Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse, skaper utrygghet eller medfører skade.
4. Styret kan fastsette nærmere regler i husordensreglene.
5. Ved vesentlig eller gjentatt brudd kan dyreholdet kreves opphørt.

§ 10 Balkonger og grilling

1. Balkonger skal brukes på en hensynsfull og brannsikker måte.
2. Regler om bruk av balkonger, herunder grilling og bruk av åpen ild, fastsettes i husordensreglene.

§ 11 Vedlikehold, endringer og arbeider i fellesarealer og felles bygningsmasse

1. Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og bygningsmessige konstruksjoner.
2. Sameier kan ikke gjennomføre tiltak på fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§ 12 Vedlikehold, endringer og arbeider i seksjonene

1. Seksjonseier skal holde egen seksjon, herunder balkong og tilhørende installasjoner, forsvarlig vedlike.
2. Endringer i seksjoner som kan påvirke bygningens konstruksjon, felles installasjoner eller andre seksjoner krever forhåndsgodkjenning fra styret.
3. Dette gjelder blant annet arbeider på bærende konstruksjoner, endringer i våtrom, elektriske installasjoner og inngangsdører.
4. Endringer skal utføres slik at bygningens tekniske standard og visuelle uttrykk ikke forringes.Inngangsdører, balkongdør og vinduer tilhørende leilighetene skal ha likt utseende. Styret skal kontaktes før utskiftning.
5. Kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører bæres av seksjonseier, med mindre annet besluttes av årsmøtet.
6. Styret kan fastsette nærmere krav og retningslinjer for slike arbeider.
7. Sameiet har rett til å føre, vedlikeholde og fornye rør, ledninger og tekniske installasjoner gjennom seksjoner og boder. Seksjonseier skal gi nødvendig adgang for inspeksjon, vedlikehold og utbedring.

§ 13 Husordensregler

8. Husordensreglene gir nærmere bestemmelser om bruk av eiendommen innenfor rammene av disse vedtektene.
9. Husordensregler fastsettes av årsmøtet og skal være lett tilgjengelig for beboerne, herunder i sameiets portal.
10. Gjentatte eller vesentlige brudd anses som mislighold.

§ 14 Felleskostnader og økonomi

1. Sameiets årlige driftsbudsjett skal omfatte alle løpende utgifter til eiendommens drift og vedlikehold, herunder offentlige avgifter, felles strøm, forsikring, vedlikehold, samt kostnader til forretningsfører og revisor. Det skal også avsettes midler til fremtidig vedlikehold.
2. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk.
3. På grunnlag av budsjettet fastsetter styret månedlige à konto-innbetalinger som skal betales forskuddsvis. Styret kan justere beløpene dersom det er nødvendig for å dekke sameiets løpende forpliktelser. Endringer kan skje med én måneds varsel.
4. Sameiets resultat fremgår av årsregnskapet. Eventuelt overskudd eller underskudd inngår i sameiets egenkapital og tas hensyn til ved fastsettelse av fremtidige felleskostnader.
5. Den enkelte sameier er ansvarlig for egne økonomiske forpliktelser knyttet til seksjonen.

Styret kan fastsette en dugnadsordning hvor det beregnes et tillegg i felleskostnadene basert på et anslag for tilsvarende arbeid utført av eksterne, og hvor dette helt eller delvis refunderes til sameiere som deltar.

Styret kan fastsette et flyttegebyr ved inn- og/eller utflytting med bakgrunn i at dette erfaringsmessig sliter mye på fellesarealene. Flyttegebyret kan også gjelde ved utleie.

§ 15 Forsikring

1. Sameiet skal holde eiendommen forsvarlig forsikret. Ved skade skal erstatning benyttes til gjenoppføring.
2. Sameiets bygningsforsikring dekker bygning og tekniske installasjoner som betjener flere seksjoner eller utgjør en del av eiendommens felles infrastruktur.
3. Installasjoner og utstyr som kun betjener den enkelte seksjon, anses normalt som seksjonseiers ansvar, også når de er bygget inn eller skjult i vegger, gulv eller himling i seksjonen.
4. Ved tvil avgjøres ansvarsforholdet i samsvar med forsikringsvilkår og gjeldende rett.

§ 16 Mislighold og salgspålegg

1. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter lov eller vedtekter, kan styret gi skriftlig advarsel om forholdet. Advarselen skal opplyse om at fortsatt eller gjentatt mislighold kan føre til pålegg om salg av seksjonen.
2. Dersom misligholdet ikke opphører etter advarsel, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonsloven § 38.
3. Pålegg om salg skal gis skriftlig og angi en frist for gjennomføring av salget, som ikke kan være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Pålegget skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom fristen ikke overholdes.
4. Ved gjennomføring av salg etter denne bestemmelsen skal ny eier godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 17 Overdragelse og utleie

Ved overdragelse av seksjon skal erverver og/eller overdrager uten ugrunnet opphold sørge for at ny eier registreres hos sameiets forretningsfører.

Leietagere skal også registreres hos sameiets forretningsfører.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige reglementer.

§ 18 Parkeringsordning

Sameiet har fastsatt egne regler for leie og bruk av parkeringsplasser. Reglene skal være tilgjengelige for sameierne i sameiets portal og er bindende. Følgende hovedprinsipper gjelder:

1. Parkeringsplasser tildeles etter venteliste administrert av styret.
2. Prioritet gis til sameiere som bor i eiendommen, deretter leietakere.
3. Det kan ikke leies mer enn én plass per seksjon.
4. Parkeringsplasser kan ikke overdras ved salg eller fraflytting.
5. Plassene skal benyttes til parkering av kjøretøy og ikke til lagring.
6. Misbruk kan medføre oppsigelse av plassen.

§ 19 Vedtektsendringer

Vedtektene kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 20 Lovvalg

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GREFSENVEIEN 30

Oppdatert 06.05.2026

Husordensreglene gir nærmere bestemmelser om bruk av eiendommen, jf. vedtektene. Reglene skal bidra til trivsel, sikkerhet og godt naboskap.

Innhold

1. **Ro og nabohensyn** 2
2. **Utleie** 2
3. **Fellesarealer – innvendig** 2
4. **Fellesarealer – utvendig** 2
5. **Dører og adgang** 2
6. **Dyrehold** 3
7. **Balkonger** 3
8. **Kjøring og parkering** 3
9. **Inn- og utflytting, vedlikehold, oppussing og andre arbeider i seksjoner** 4
10. **Avfall og orden** 4
11. **Dugnad** 4
12. **Øvrige forhold** 4

1. Ro og nabohensyn

Støyende arbeid (boring, banking mv.) skal skje innen følgende tider:

- Hverdager: kl. 07.00–21.00
- Lørdag: kl. 10.00–18.00
- Søndager og helligdager: skal unngås

Det skal være alminnelig ro i eiendommen etter kl. 23.00. Ved arrangementer eller ekstraordinær støy skal berørte naboer varsles i god tid.

2. Utleie

- Ved utleie plikter sameier å sørge for at leietaker gjøres kjent med vedtekter og husordensregler.

3. Fellesarealer – innvendig

- Trappeoppganger, kjeller og øvrige fellesarealer skal holdes ryddige.
- Av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer, herunder sykler, barnevogner, el-sparkesykler mv., med mindre annet er sørskilt angitt.

4. Fellesarealer – utvendig

- Felles utearealer skal holdes ryddige og skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler.
- Avfall, møbler og lignende skal ikke hensettes utenfor søppelanlegg. Den enkelte er ansvarlig for bortkjøring av avfall som ikke kan kastes i sameiets avfallsordning.
- Det skal vises hensyn til lek og opphold på utearealene.

5. Dører og adgang

- Ytterdører til oppganger og kjeller skal holdes låst. Ved snø og is må det påses at dørene lukkes ordentlig.
- Beboere plikter å påse at dører lukkes og låses etter bruk.

6. Dyrehold

- Dyrehold reguleres av vedtektene.
- Dyr skal føres i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer.
- Lufting av dyr skal som hovedregel skje utenfor sameiets eiendom.
- Dyreeiere er ansvarlige for å fjerne etterlatenskaper etter dyr og sørge for at fellesarealer, herunder oppganger, ikke tilgrises av hår eller annet.
- Dyrehold skal ikke medføre støy, lukt, utrygghet eller andre ulemper for beboere.
- Dersom dyrehold medfører ulemper, kan styret gi pålegg om tiltak. Slike pålegg skal følges.

7. Balkonger

- Balkonger skal brukes i samsvar med vedtektene.
- Balkongene fungerer som rømningsvei ved brann og må til enhver tid holdes fri for hindringer. Det må ikke plasseres gjenstander som hindrer ferdsel mellom balkonger eller blokkerer dører og rømningsveier.
- Det skal vises hensyn ved bruk av balkong, herunder ved grilling og røyking, slik at røyk og lukt ikke er til urimelig sjenanse for naboer.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill
- Grilling skal ikke foregå nær brennbart materiale
- Åpen ild er ikke tillatt.
- Sigarettstumper og annet avfall må ikke kastes på fellesarealer eller fra balkonger.
- Balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som kan være til hinder eller sjenanse.
- Ved rengjøring av balkong skal det tas hensyn til naboer og bygningen. Rengjøring må ikke medføre skade på bygningsdeler eller påføre vann og smuss til underliggende balkonger eller føre til tilstopping av sluk.

8. Kjøring og parkering

- Det skal kjøres sakte på gårdens område.
- Kjøring på eiendommen skal begrenses til parkering og nødvendig av- og pålessing.
- Parkering skal kun skje på nummererte P-plasser.
- Kjøring på stikkveier er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing.
- All kjøring og parkering på eiendommen skal skje på asfaltert vei, ikke på gress eller kantsten.
- For øvrig gjelder sameiets parkeringsreglement.

9. Inn- og utflytting, vedlikehold, oppussing og andre arbeider i seksjoner

- Arbeider i seksjonen reguleres av vedtektene og egne retningslinjer.
- Arbeid skal planlegges og gjennomføres slik at ulemper for øvrige beboere begrenses.
- Ved støyende arbeider eller behov for stenging av vann skal naboer varsles i rimelig tid.
- Avfall i forbindelse med oppussing, inn- og utflytting skal fjernes av den enkelte for egen regning og må ikke hensettes på fellesarealer. Ved behov skal fellesarealer rengjøres etter bruk, herunder vasking av vegger.
- Skader på oppganger i forbindelse med inn- og utflytting og/eller oppussing må utbedres for seksjonseiers regning.
- Sluk i seksjonen skal holdes rene og vedlikeholdes jevnlig.
- Det må ikke kastes gjenstander eller materialer i avløp eller toalett som kan føre til tilstopping.

10. Avfall og orden

- Avfall skal håndteres i henhold til sameiets ordning.
- Avfall skal pakkes forsvarlig og hensiktsmessig før det kastes.
- Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor avfallsanlegg.
- Det er ikke tillatt å hensette avfall i innvendige eller utvendige fellesarealer

11. Dugnad

- Sameiet har en dugnadsordning, jf. vedtektene, hvor dugnadstillegg i felleskostnadene refunderes til deltakere.
- Sameiere og beboere oppfordres til å delta på dugnad. Nærmere informasjon gis av styret.
- Det planlegges kun arbeid som det er naturlig å forvente at de fleste kan utføre.

12. Øvrige forhold

- Brannsikkerhetsutstyr og rømningsveier skal til enhver tid holdes tilgjengelige og må ikke blokkeres eller settes ut av funksjon. Se for øvrig sameiets **Branninstruks**
- Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Praktisk informasjon om dette finnes i eget skriv.
- Beboere skal bidra til at eiendommen fremstår ryddig og velholdt, og utvise alminnelig hensyn til øvrige beboere.

- Ved vannlekkasje eller fare for vannskade skal styret eller sameiets kontaktperson varsles uten ugrunnet opphold. Beboer skal også gjøre det som er mulig for å begrense skade.
- Sykler kan parkeres i oppsatte sykkelstativ eller i bodene under trappene i kjeller
- Sameiet benytter digitale kanaler for informasjon og dialog mellom beboere, herunder sameiets **Facebook-side**. Beboere oppfordres til å benytte disse kanalene på en hensynsfull måte.
- Sameiets **Parkeringsreglement** beskriver det praktiske rundt leie av parkeringsplass og elbil-lading.
- Trappeoppgangene og felles vaskeri vaskes en gang i uken. Se oppslag ved siden av postkassene.
- **Sameiets Q&A** gir praktisk informasjon om forhold i sameiet, herunder sameiets avtale om TV og bredbånd, felles brannvarslingsanlegg, bruk av felles vaskeri, parkeringsordning, bestilling av nøkler, skilting av postkasser og ringeklokker, detaljer knyttet til dugnadsgebyr og flyttegebyr,

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 06.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grefsenveien 30 onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Noria AS' lokale i Prinsensgt. 22 4.etg., 0157 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Line Bergh Klakeg

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: 7
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 124 320 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Oppdaterte vedtekter

Styret fremmer forslag om oppdaterte vedtekter for sameiet.

Gjeldende vedtekter er fra 1984, med senere endringer, og har i stor grad beholdt opprinnelig struktur og språk. Styret har derfor gjennomgått vedtektene i sin helhet og utarbeidet et forslag til reviderte vedtekter, som vedlegges.

Formålet har vært å forenkle språket og gjøre vedtektene tydeligere og mer anvendelige i praksis. Det er gjort enkelte presiseringer, tilføyelser og strukturelle forbedringer. Vi ber derfor om at forslaget leses nøye og sammenholdes med gjeldende vedtekter.

Endringene er ikke ment å endre grunnleggende rettigheter og plikter, men å gjøre regelverket mer oversiktlig, forutsigbart og lettere å forvalte. For praktiske ordninger er detaljregulering i større grad samlet i husordensregler og parkeringsreglement, slik at vedtektene i hovedsak angir overordnede rammer.

Forslaget behandles og vedtas av årsmøtet i henhold til gjeldende regler for vedtektsendringer.

Flertallskrav: 2/3 flertall av de avgitte stemmer (evt. blanke stemmer anses som ikke avgitte og telles ikke med).

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar de fremlagte vedtektene for Sameiet Grefsenveien 30, og vedtektene erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

Vedtak:
Nye oppdaterte vedtekter ble enstemmig vedtatt.

5.2 Oppdaterte husordensregler

Styret har laget et revidert forslag til husordensregler.

Formålet har vært å forenkle språket og gjøre husordensreglene tydeligere og mer anvendelige i praksis. Det er gjort enkelte presiseringer, tilføyelser og strukturelle forbedringer. Vi ber derfor om at forslaget leses nøye og sammenholdes med gjeldende husordensregler.

For praktiske ordninger er detaljregulering i større grad samlet i forskjellige instrukser og beboerskriv.

Flertallskrav:
Alminnelig flertall av de avgitte stemmer (evt. blanke stemmer anses som ikke avgitte og telles ikke med).

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar de fremlagte husordensreglene for Sameiet Grefsenveien 30.

Vedtak:

Nye reviderte husordensregler ble enstemmig vedtatt.

5.3 Fysisk årsmøte

Følgende er lagt frem av seksjonseier:

"Ønsker at vi skal gå tilbake til fysiske årsmøter i sameiet. Mener at saker som berører sameiet blir bredere og muligens bedre behandlet gjennom direkte dialog i årsmøtet. Spesielt viktig er økonomi og styrets prioriteringer. Fellesutgiftene har økt mye de siste årene og ligger nå på et svært høyt nivå sammenlignet med tilsvarende boligsameier. Dette er blant sakene som bør tas i plenum hvor alle kan gjennom dialog delta for å komme fram til best mulige beslutninger og prioriteringer for sameiet."

Forslag til vedtak:
At vi har fysisk årsmøte hvor vi kan gå gjennom saker og diskutere dette.

Styrets innstilling:
Styret er enig i at fysiske møter egner seg bedre for diskusjon av viktige saker. Det er dog styrets erfaring at det har vært veldig lite engasjement fra sameieres side både hva gjelder oppmøte på årsmøter, men også innmelding av saker til årsmøtet. For å sikre bredere deltagelse har styret derfor gjennomført årsmøter digitalt. I år har styret valgt å avholde styremøtet fysisk. Styret innstiller på at styret også i fremtiden kan holde muligheten åpen for å avholde årsmøtene digitalt.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke tatt til følge. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling om at det også i fremtiden kan avholdes digitale årsmøter.

5.4 Røykeforbud på balkonger

Sak innmeldt av seksjonseier:
Vurdere om vi skal innføre røykeforbud på balkonger f.eks. innen visse tidspunkter. Vi bor tett og røyklukt siger fort inn og er sjenerende.
Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utarbeide eventuelle nærmere retningslinjer for praktisering og håndheving.

Styrets innstilling:
Styret har inntatt følgende i de foreslåtte oppdaterte Vedtekter og Husordensregler:
"**Vedtekter § 10 Balkonger og grilling**
Balkonger skal brukes på en hensynsfull og brannsikker måte. Regler om bruk av balkonger, herunder grilling og bruk av åpen ild, fastsettes i husordensreglene.
Husordensregler 7. Balkonger
Det skal vises hensyn ved bruk av balkong, herunder ved grilling og røyking, slik at røyk og lukt ikke er til urimelig sjenanse for naboer."

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar de nye Vedtektene og Husordensreglene og at styret gis fullmakt til å utarbeide eventuelle nærmere retningslinjer for praktisering og håndheving.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke tatt til følge. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling.

5.5 Avtrekk via tak for take-away i første etasje

Sak innmeldt av seksjonseier:
EBI Sushi har luftesystem på bakkeplan. Medfører sjenerende lukt av frityr som sprer seg inn i leilighetene, i hvert fall min i første etasje.
Forslag til vedtak:
EBI Sushi: ventilasjonssystem på taket av blokka.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at årsmøtet ikke vedtar etablering av avtrekk via tak, men at styret i første omgang ber EBI sushi om å kartlegge løsning og kostnader for avtrekk via tak.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke tatt til følge. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling.

5.6 Vasking av vaskerom

Sak meldt av seksjonseier:
Forslag til vedtak:
Bedre rutiner for rengjøring og fjerning av støv på tørkerom.

Styrets innstilling:
Dette er strengt tatt ikke en sak for årsmøtet, men faller inn under styrets mandat. Saken er likevel inntatt som sak til årsmøtet for å synliggjøre problemstillingen. Styret jobber kontinuerlig for å holde felleskost nede. Styret vil gjøre en evaluering av rengjøringen i vaskerommet, innhente tilbud på utvidet vasketjeneste og iverksette de tiltak styret finner tilstrekkelig, i henhold til det mandat styret allerede har. Styrets innstilling er derfor at årsmøtet ikke vedtar andre rutiner for rengjøring av vaskerommet, men at styret vurderer dette.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke tatt til følge. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling.

5.7 Anskaffelse av tørketrommel

Sak meldt av seksjonseier:
Forslag til vedtak:
Anskaffelse av tørketrommel.

Styrets innstilling:
Dette er strengt tatt ikke en sak for årsmøtet, men faller inn under styrets mandat. Saken er likevel inntatt som sak til årsmøtet for å synliggjøre problemstillingen. Styret jobber kontinuerlig for å holde felleskost nede. Tørketrommel til et sameie skiller seg fra ordinære tørketromler til husholdninger. En tørketrommel til et sameie som vårt koster ca kr. 100.000, inkl. installasjon. Styret vil gjøre en evaluering av behovet og eventuelt gå til anskaffelse av tørketrommel, i henhold til det mandat styret allerede har. Styrets innstilling er derfor at årsmøtet ikke vedtar anskaffelse av tørketrommel, men at styret vurderer dette.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble ikke tatt til følge. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Hugo Sundkjer var på valg, og stilte til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Hugo Sundkjer for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem

Emma Frøland trer ut av styret ett år før tiden. Det skulle derfor velges ett styremedlem for 2 år slik at begge styremedlemmene ikke er på valg samtidig.

Følgende to kandidater stiller til valg: Karen Sveggen og Alejandro Dominguez Bargueno.

Det ble foretatt en skriftlig avstemning.

Vedtak:

Valgt ble: Karen Sveggen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skulle velges to varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Valgt ble: Alejandro Dominguez Bargueno for 1 år.
Valgt ble: Vetle Eidsaa for 1 år.

Etter valget på ordinært årsmøte 2026 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Hugo Brynjolf Sundkjer (2026-2028)
Styremedlem, Karen Sveggen (2026-2028)
Styremedlem, Stian S. Solheim (2025-2027)

Varamedlem, Vetle Eidsaa (2026-2027)
Varamedlem, Alejandro Dominguez Bargueño (2026-2027)

Protokoll for Sameiet Grefsenveien 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Line Bergh Klakeg (sign.)	09.05.2026

Boligopplysninger:

Sameiet Grefsenveien 30
Grefsenveien 30 B
0485 OSLO

Vår ref.: 430/46
Type: Boligsameie
Eiere: Hugo Brynjolf Sundkjer

Fødselsdato eier: 03.08.1966

Organisasjonsnr: 975 606 570 **Seksjonsnr:** 46

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 347**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		1 891
	Dugnadstillegg		82
	Refusjon ved deltakelse dugnad	(-492,00 i Jul. 26)	0
	Felleskostnader		5 723
	Renter felleslån		202
Tilleggsytelser:	Kabel-tv og bredbånd		449

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	40 767	Gjeld siste årsoppg.:	51 591
Klient ajourf. lån:	1 240 816,78	Klient gj. s. årsoppg.:	1 570 284

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160239643, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 27.08.2026: 1 240 817
Andel av saldo: 40 767
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2028)

4: Særskilte 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. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	51 591	Andre inntekter:	818
Annen formue:	34 287	Utgifter:	4 156		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935
Gårds/bruksnr: 76/5 - seksjon:46
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Grefsenveien 30	**Vår ref.:** 430/46	**Fødselsdato eier:**	03.08.1966
Grefsenveien 30 B	**Type:** Boligsameie		
0485 OSLO	**Eiere:** Hugo Brynjolf Sundkjer		
Organisasjonsnr: 975 606 570			

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2200214

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0601

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp 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) følger ikke seksjonen ved overdragelse.

Kapitalkostnader justeres månedlig i henhold til nedbetalingsplan.

Sameiet har gjennomført et rørfornyingsprosjekt med epoxy strømpeløsing for soil- og grenrør.

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 30

Org.nr: 975606570

Vedtatt på årsmøte 06.05.2026

Innhold

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 30 1

§ 1 Navn og eiendom 2

§ 2 Formål 2

§ 3 Rettslig rådighet og ansvar 2

§ 4 Årsmøtet 2

§ 5 Stemmerett og beslutninger 3

§ 6 Styret – sammensetning og valg 3

§ 7 Styrets oppgaver og myndighet 3

§ 8 Brannvarslingssystem 4

§ 9 Dyrehold 4

§ 10 Balkonger og grilling 4

§ 11 Vedlikehold, endringer og arbeider i fellesarealer og felles bygningsmasse 4

§ 12 Vedlikehold, endringer og arbeider i seksjonene 5

§ 13 Husordensregler 5

§ 14 Felleskostnader og økonomi 6

§ 15 Forsikring 6

§ 16 Mislighold og salgspålegg 6

§ 17 Overdragelse og utleie 7

§ 18 Parkeringsordning 7

§ 19 Vedtektsendringer 7

§ 20 Lovvalg 7

§ 1 Navn og eiendom

Sameiet Grefsenveien 30 består av eiendommen gnr. 76, bnr. 5 i Oslo.

Sameiet består av 49 seksjoner, hvorav to næringslokaler. Til hver seksjon hører en bod som disponeres av seksjonseier.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen, i samsvar med vedtektene.

§ 3 Rettslig rådighet og ansvar

1. Sameiernes rettigheter og plikter følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.
2. Den enkelte sameier svarer for sin andel av felleskostnadene etter eierbrøk.
3. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Seksjoner kan fritt omsettes og pantsettes. Salg skal meldes til forretningsfører i samsvar med § 15.
5. Sammenslåing av seksjoner krever styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Nektelse må være saklig begrunnet.

§ 4 Årsmøtet

1. Årsmøtet er sameiets øverste organ.
2. Ordinært årsmøte avholdes årlig innen utgangen av juni.
3. Styret innkaller til årsmøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendes med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, og skal angi hvilke saker som skal behandles.
4. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
5. Årsregnskap, budsjett og revisjonsberetning skal fremlegges.
6. Styret skal på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.
7. Revisor skal velges av årsmøtet.

§ 5 Stemmerett og beslutninger

1. Årsmøtet ledes av styrets formann.
2. Hver seksjon gir én stemme.
3. Sameier kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
4. Vedtak fattes med alminnelig flertall med mindre annet følger av lov eller vedtekter.
5. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6 Styret – sammensetning og valg

1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamedlemmer.
2. Styret velges på det ordinære årsmøtet.
3. Styrets medlemmer velges for to år, slik at minst ett styremedlem er på valg hvert år.
4. Varamedlemmer velges for ett år.
5. Styreleder velges særskilt for to år.
6. Gjenvalg kan finne sted.
7. Styremedlemmer må være sameier, samboer eller nær familie.

§ 7 Styrets oppgaver og myndighet

1. Styret forestår den daglige ledelsen av sameiet.
2. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
3. Styret skal følge årsmøtets vedtak og forelegge saker av vesentlig betydning for årsmøtet.
4. Styret kan inngå avtaler, ansette forretningsfører og engasjere leverandører for drift og vedlikehold.

§ 8 Brannvarslingssystem

1. Sameiet har et felles brannvarslingssystem med sensorer/brannvarslere i både fellesarealer og seksjoner.
2. Sensorer/brannvarslere utplassert i seksjonene anses som en del av sameiets felles sikkerhetssystem, selv om utstyret er fysisk plassert i den enkelte seksjon.
3. Seksjonseier plikter å:
    - sørge for at utstyret til enhver tid er tilkoblet og operativt
    - ikke koble fra, manipulere eller på annen måte sette utstyret ut av drift
    - sørge for å bytte batteri ved behov
    - varsle styret eller leverandør ved feil eller mangler
4. Seksjonseier skal gi styret eller den styret bemyndiger adgang til seksjonen etter rimelig forhåndsvarsel for kontroll, service og utskifting.
5. Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av utstyret dekkes som felleskostnader, med mindre behovet skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier. Seksjonseier dekker kostnader til batteribytte.
6. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold.

§ 9 Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
2. Styret kan nekte eller sette vilkår for dyrehold dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom dyreholdet er til sjenanse, skaper utrygghet eller medfører skade på eiendommen.
3. Dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse, skaper utrygghet eller medfører skade.
4. Styret kan fastsette nærmere regler i husordensreglene.
5. Ved vesentlig eller gjentatt brudd kan dyreholdet kreves opphørt.

§ 10 Balkonger og grilling

1. Balkonger skal brukes på en hensynsfull og brannsikker måte.
2. Regler om bruk av balkonger, herunder grilling og bruk av åpen ild, fastsettes i husordensreglene.

§ 11 Vedlikehold, endringer og arbeider i fellesarealer og felles bygningsmasse

1. Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og bygningsmessige konstruksjoner.
2. Sameier kan ikke gjennomføre tiltak på fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§ 12 Vedlikehold, endringer og arbeider i seksjonene

1. Seksjonseier skal holde egen seksjon, herunder balkong og tilhørende installasjoner, forsvarlig vedlike.
2. Endringer i seksjoner som kan påvirke bygningens konstruksjon, felles installasjoner eller andre seksjoner krever forhåndsgodkjenning fra styret.
3. Dette gjelder blant annet arbeider på bærende konstruksjoner, endringer i våtrom, elektriske installasjoner og inngangsdører.
4. Endringer skal utføres slik at bygningens tekniske standard og visuelle uttrykk ikke forringes.Inngangsdører, balkongdør og vinduer tilhørende leilighetene skal ha likt utseende. Styret skal kontaktes før utskiftning.
5. Kostnader til utskiftning av vinduer og balkongdører bæres av seksjonseier, med mindre annet besluttes av årsmøtet.
6. Styret kan fastsette nærmere krav og retningslinjer for slike arbeider.
7. Sameiet har rett til å føre, vedlikeholde og fornye rør, ledninger og tekniske installasjoner gjennom seksjoner og boder. Seksjonseier skal gi nødvendig adgang for inspeksjon, vedlikehold og utbedring.

§ 13 Husordensregler

8. Husordensreglene gir nærmere bestemmelser om bruk av eiendommen innenfor rammene av disse vedtektene.
9. Husordensregler fastsettes av årsmøtet og skal være lett tilgjengelig for beboerne, herunder i sameiets portal.
10. Gjentatte eller vesentlige brudd anses som mislighold.

§ 14 Felleskostnader og økonomi

1. Sameiets årlige driftsbudsjett skal omfatte alle løpende utgifter til eiendommens drift og vedlikehold, herunder offentlige avgifter, felles strøm, forsikring, vedlikehold, samt kostnader til forretningsfører og revisor. Det skal også avsettes midler til fremtidig vedlikehold.
2. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk.
3. På grunnlag av budsjettet fastsetter styret månedlige à konto-innbetalinger som skal betales forskuddsvis. Styret kan justere beløpene dersom det er nødvendig for å dekke sameiets løpende forpliktelser. Endringer kan skje med én måneds varsel.
4. Sameiets resultat fremgår av årsregnskapet. Eventuelt overskudd eller underskudd inngår i sameiets egenkapital og tas hensyn til ved fastsettelse av fremtidige felleskostnader.
5. Den enkelte sameier er ansvarlig for egne økonomiske forpliktelser knyttet til seksjonen.

Styret kan fastsette en dugnadsordning hvor det beregnes et tillegg i felleskostnadene basert på et anslag for tilsvarende arbeid utført av eksterne, og hvor dette helt eller delvis refunderes til sameiere som deltar.

Styret kan fastsette et flyttegebyr ved inn- og/eller utflytting med bakgrunn i at dette erfaringsmessig sliter mye på fellesarealene. Flyttegebyret kan også gjelde ved utleie.

§ 15 Forsikring

1. Sameiet skal holde eiendommen forsvarlig forsikret. Ved skade skal erstatning benyttes til gjenoppføring.
2. Sameiets bygningsforsikring dekker bygning og tekniske installasjoner som betjener flere seksjoner eller utgjør en del av eiendommens felles infrastruktur.
3. Installasjoner og utstyr som kun betjener den enkelte seksjon, anses normalt som seksjonseiers ansvar, også når de er bygget inn eller skjult i vegger, gulv eller himling i seksjonen.
4. Ved tvil avgjøres ansvarsforholdet i samsvar med forsikringsvilkår og gjeldende rett.

§ 16 Mislighold og salgspålegg

1. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter lov eller vedtekter, kan styret gi skriftlig advarsel om forholdet. Advarselen skal opplyse om at fortsatt eller gjentatt mislighold kan føre til pålegg om salg av seksjonen.
2. Dersom misligholdet ikke opphører etter advarsel, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonsloven § 38.
3. Pålegg om salg skal gis skriftlig og angi en frist for gjennomføring av salget, som ikke kan være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Pålegget skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom fristen ikke overholdes.
4. Ved gjennomføring av salg etter denne bestemmelsen skal ny eier godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 17 Overdragelse og utleie

Ved overdragelse av seksjon skal erverver og/eller overdrager uten ugrunnet opphold sørge for at ny eier registreres hos sameiets forretningsfører.

Leietagere skal også registreres hos sameiets forretningsfører.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige reglementer.

§ 18 Parkeringsordning

Sameiet har fastsatt egne regler for leie og bruk av parkeringsplasser. Reglene skal være tilgjengelige for sameierne i sameiets portal og er bindende. Følgende hovedprinsipper gjelder:

1. Parkeringsplasser tildeles etter venteliste administrert av styret.
2. Prioritet gis til sameiere som bor i eiendommen, deretter leietakere.
3. Det kan ikke leies mer enn én plass per seksjon.
4. Parkeringsplasser kan ikke overdras ved salg eller fraflytting.
5. Plassene skal benyttes til parkering av kjøretøy og ikke til lagring.
6. Misbruk kan medføre oppsigelse av plassen.

§ 19 Vedtektsendringer

Vedtektene kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 20 Lovvalg

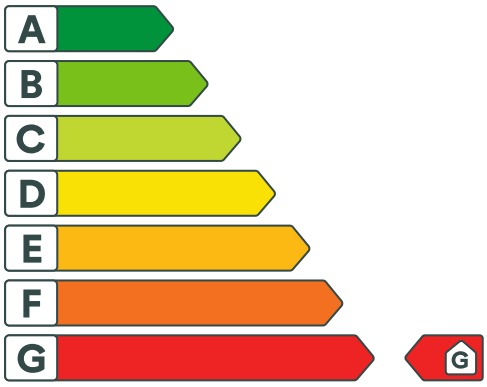
For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

enova

Energiattest



Adresse **Grefsenveien 30B, 0485 OSLO**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357481**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80192231**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **430,21**

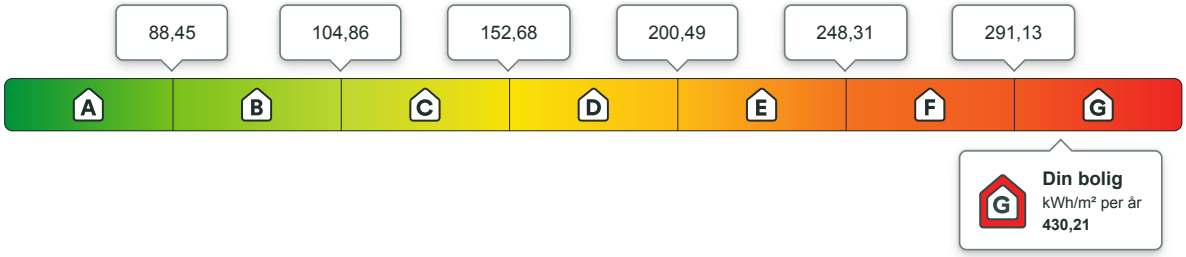
Grefsenveien 30B, 0485 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 544,58	**430,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grefsenveien 30B, 0485 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Grefsenveien 30B, 0485 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 6: 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 7: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Montering tetningslister

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

Tiltak 27: 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.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GREFSENVEIEN 30

Oppdatert 06.05.2026

Husordensreglene gir nærmere bestemmelser om bruk av eiendommen, jf. vedtektene. Reglene skal bidra til trivsel, sikkerhet og godt naboskap.

Innhold

1. **Ro og nabohensyn** 2
2. **Utleie** 2
3. **Fellesarealer – innvendig** 2
4. **Fellesarealer – utvendig** 2
5. **Dører og adgang** 2
6. **Dyrehold** 3
7. **Balkonger** 3
8. **Kjøring og parkering** 3
9. **Inn- og utflytting, vedlikehold, oppussing og andre arbeider i seksjoner** 4
10. **Avfall og orden** 4
11. **Dugnad** 4
12. **Øvrige forhold** 4

1. Ro og nabohensyn

Støyende arbeid (boring, banking mv.) skal skje innen følgende tider:

- Hverdager: kl. 07.00–21.00
- Lørdag: kl. 10.00–18.00
- Søndager og helligdager: skal unngås

Det skal være alminnelig ro i eiendommen etter kl. 23.00. Ved arrangementer eller ekstraordinær støy skal berørte naboer varsles i god tid.

2. Utleie

- Ved utleie plikter sameier å sørge for at leietaker gjøres kjent med vedtekter og husordensregler.

3. Fellesarealer – innvendig

- Trappeoppganger, kjeller og øvrige fellesarealer skal holdes ryddige.
- Av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer, herunder sykler, barnevogner, el-sparkesykler mv., med mindre annet er sørskilt angitt.

4. Fellesarealer – utvendig

- Felles utearealer skal holdes ryddige og skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler.
- Avfall, møbler og lignende skal ikke hensettes utenfor søppelanlegg. Den enkelte er ansvarlig for bortkjøring av avfall som ikke kan kastes i sameiets avfallsordning.
- Det skal vises hensyn til lek og opphold på utearealene.

5. Dører og adgang

- Ytterdører til oppganger og kjeller skal holdes låst. Ved snø og is må det påses at dørene lukkes ordentlig.
- Beboere plikter å påse at dører lukkes og låses etter bruk.

6. Dyrehold

- Dyrehold reguleres av vedtektene.
- Dyr skal føres i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer.
- Lufting av dyr skal som hovedregel skje utenfor sameiets eiendom.
- Dyreeiere er ansvarlige for å fjerne etterlatenskaper etter dyr og sørge for at fellesarealer, herunder oppganger, ikke tilgrises av hår eller annet.
- Dyrehold skal ikke medføre støy, lukt, utrygghet eller andre ulemper for beboere.
- Dersom dyrehold medfører ulemper, kan styret gi pålegg om tiltak. Slike pålegg skal følges.

7. Balkonger

- Balkonger skal brukes i samsvar med vedtektene.
- Balkongene fungerer som rømningsvei ved brann og må til enhver tid holdes fri for hindringer. Det må ikke plasseres gjenstander som hindrer ferdsel mellom balkonger eller blokkerer dører og rømningsveier.
- Det skal vises hensyn ved bruk av balkong, herunder ved grilling og røyking, slik at røyk og lukt ikke er til urimelig sjenanse for naboer.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill
- Grilling skal ikke foregå nær brennbart materiale
- Åpen ild er ikke tillatt.
- Sigarettstumper og annet avfall må ikke kastes på fellesarealer eller fra balkonger.
- Balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som kan være til hinder eller sjenanse.
- Ved rengjøring av balkong skal det tas hensyn til naboer og bygningen. Rengjøring må ikke medføre skade på bygningsdeler eller påføre vann og smuss til underliggende balkonger eller føre til tilstopping av sluk.

8. Kjøring og parkering

- Det skal kjøres sakte på gårdens område.
- Kjøring på eiendommen skal begrenses til parkering og nødvendig av- og pålessing.
- Parkering skal kun skje på nummererte P-plasser.
- Kjøring på stikkveier er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing.
- All kjøring og parkering på eiendommen skal skje på asfaltert vei, ikke på gress eller kantsten.
- For øvrig gjelder sameiets parkeringsreglement.

9. Inn- og utflytting, vedlikehold, oppussing og andre arbeider i seksjoner

- Arbeider i seksjonen reguleres av vedtektene og egne retningslinjer.
- Arbeid skal planlegges og gjennomføres slik at ulemper for øvrige beboere begrenses.
- Ved støyende arbeider eller behov for stenging av vann skal naboer varsles i rimelig tid.
- Avfall i forbindelse med oppussing, inn- og utflytting skal fjernes av den enkelte for egen regning og må ikke hensettes på fellesarealer. Ved behov skal fellesarealer rengjøres etter bruk, herunder vasking av vegger.
- Skader på oppganger i forbindelse med inn- og utflytting og/eller oppussing må utbedres for seksjonseiers regning.
- Sluk i seksjonen skal holdes rene og vedlikeholdes jevnlig.
- Det må ikke kastes gjenstander eller materialer i avløp eller toalett som kan føre til tilstopping.

10. Avfall og orden

- Avfall skal håndteres i henhold til sameiets ordning.
- Avfall skal pakkes forsvarlig og hensiktsmessig før det kastes.
- Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor avfallsanlegg.
- Det er ikke tillatt å hensette avfall i innvendige eller utvendige fellesarealer

11. Dugnad

- Sameiet har en dugnadsordning, jf. vedtektene, hvor dugnadstillegg i felleskostnadene refunderes til deltakere.
- Sameiere og beboere oppfordres til å delta på dugnad. Nærmere informasjon gis av styret.
- Det planlegges kun arbeid som det er naturlig å forvente at de fleste kan utføre.

12. Øvrige forhold

- Brannsikkerhetsutstyr og rømningsveier skal til enhver tid holdes tilgjengelige og må ikke blokkeres eller settes ut av funksjon. Se for øvrig sameiets **Branninstruks**
- Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Praktisk informasjon om dette finnes i eget skriv.
- Beboere skal bidra til at eiendommen fremstår ryddig og velholdt, og utvise alminnelig hensyn til øvrige beboere.

- Ved vannlekkasje eller fare for vannskade skal styret eller sameiets kontaktperson varsles uten ugrunnet opphold. Beboer skal også gjøre det som er mulig for å begrense skade.
- Sykler kan parkeres i oppsatte sykkelstativ eller i bodene under trappene i kjeller
- Sameiet benytter digitale kanaler for informasjon og dialog mellom beboere, herunder sameiets **Facebook-side**. Beboere oppfordres til å benytte disse kanalene på en hensynsfull måte.
- Sameiets **Parkeringsreglement** beskriver det praktiske rundt leie av parkeringsplass og elbil-lading.
- Trappeoppgangene og felles vaskeri vaskes en gang i uken. Se oppslag ved siden av postkassene.
- **Sameiets Q&A** gir praktisk informasjon om forhold i sameiet, herunder sameiets avtale om TV og bredbånd, felles brannvarslingsanlegg, bruk av felles vaskeri, parkeringsordning, bestilling av nøkler, skilting av postkasser og ringeklokker, detaljer knyttet til dugnadsgebyr og flyttegebyr,

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. 75, *bruks nr.* 5/6,

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

tilhørende malermester M o t v i d O l s s o n ,

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.

Feiermesteren, den 13/7.1935.

Aker bygningskontroll 12 - 12 - april 1943.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

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.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garnasjeanlegg.

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

Byggherre

Herr R. Sandberg
Grefsenveien 30

Grefsen.

GA/BS

Ansvarshavende

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

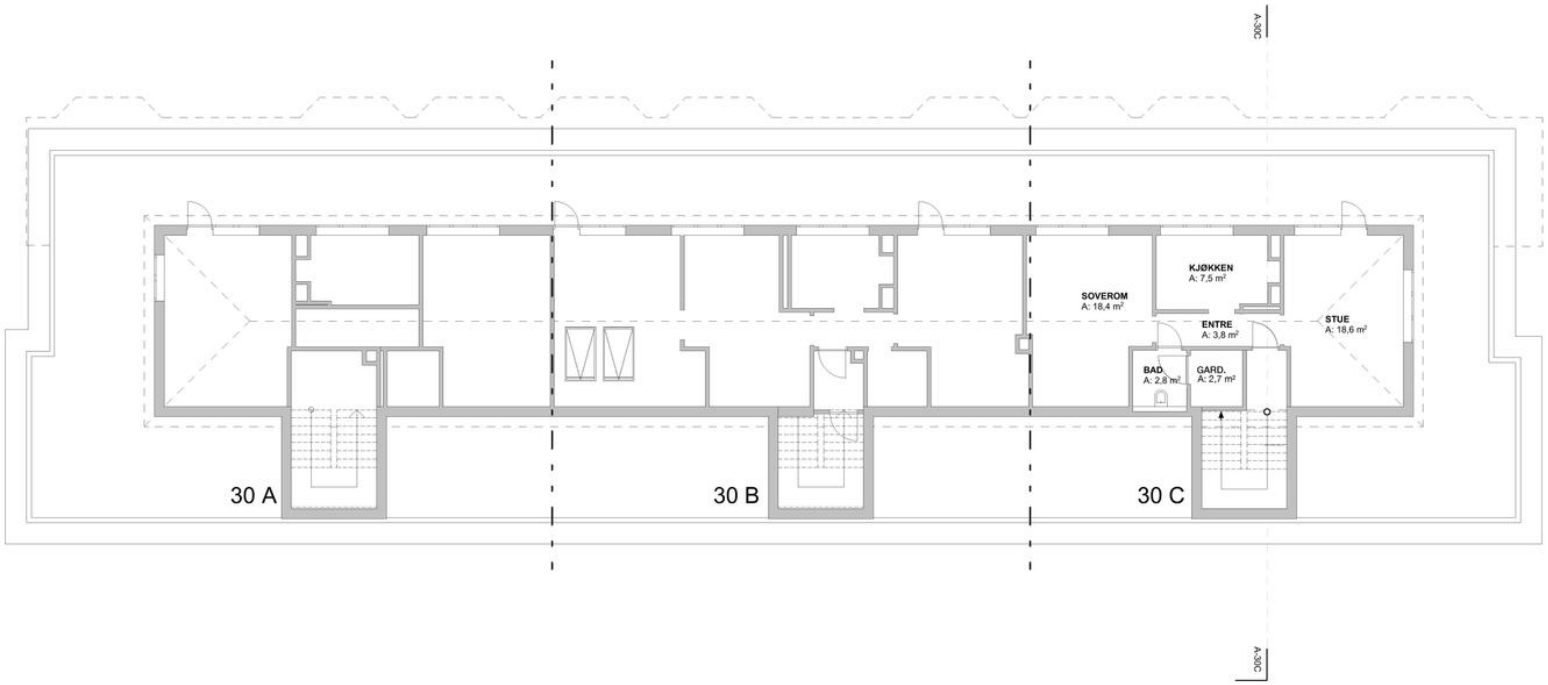
Oslo.

Dato
10. februar 1965.

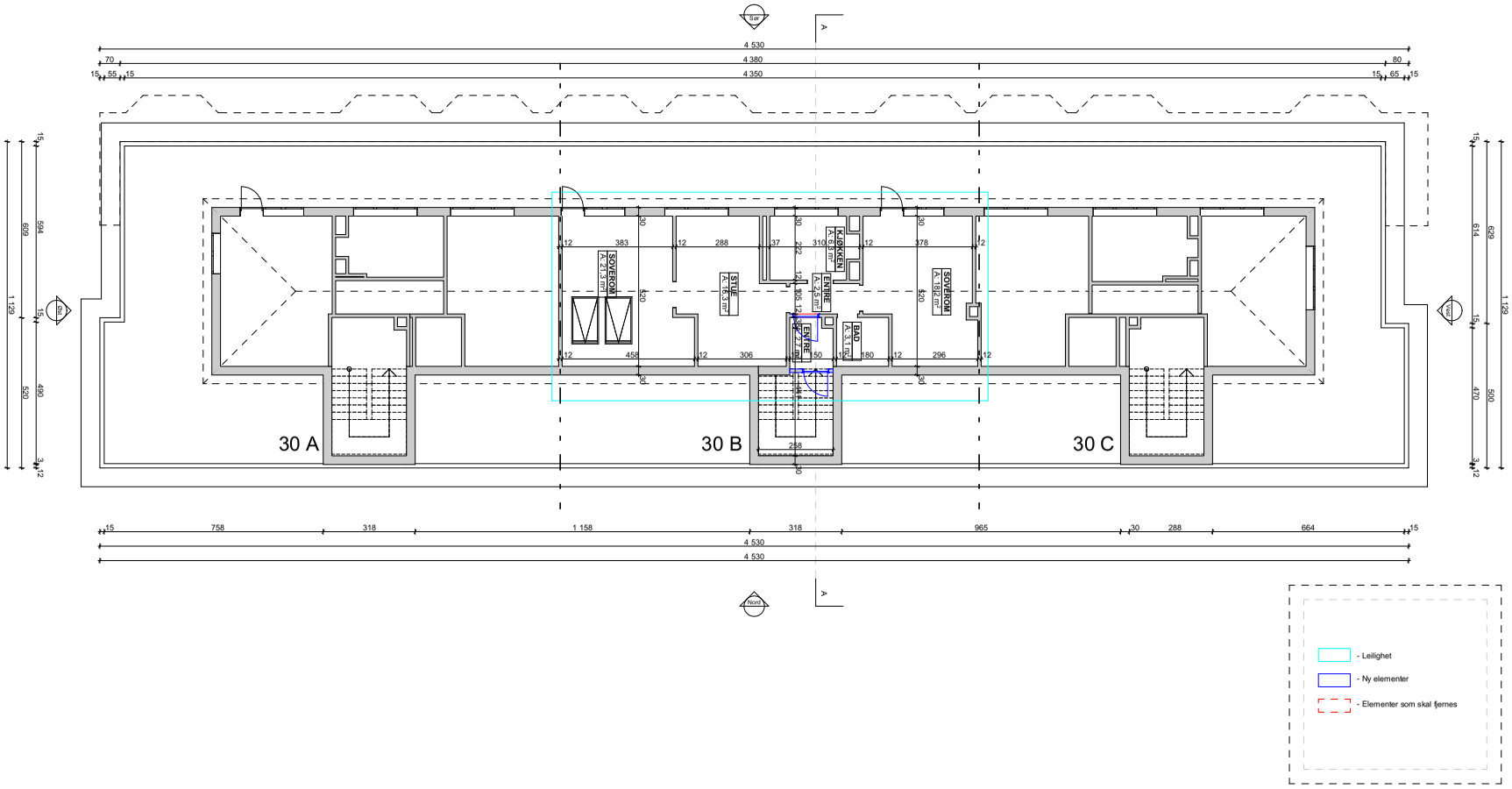
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

10 000. 8. A. 689/62. -



Tiltak:	Info:	Tegn.nr / ans	Dato:
Endring av brannskille og bruksendring	Etasje 6	E1 / ME	20240607
Prosjektadresse:	**Gnr./bnr.:**	**Tiltakshaver:**	**Målestokk**
Oslo, Grefsenveien 30c	76/5/0/47	Stian Skarsbø Solheim	1:100



Etasje 6 -Ny situasjon

1:100

PROSJEKTNAVN: Grefsenveien 30B , 0485 Oslo	Gnr. 76	Brnr. 5	Revisjon index -A-	Dato 28.10.2020	Målestokk 1:100 på A2 (594x420 mm)	NEA AS NORWEGIAN ENGINEERS & ARCHITECTS AS
TEGNINGSNAVN: Etasje 6 – Ny situasjon	Tegningsnr. A - 02					
TILTAKETS ART: Godkjennelse av inngangsparti	PROSJEKT NR. 20081	Side 02				

SJEKKET AV	Svein Gunnar Endresen
	Natalia Siwczuk
TEGNET AV	Katarzyna Kolacz

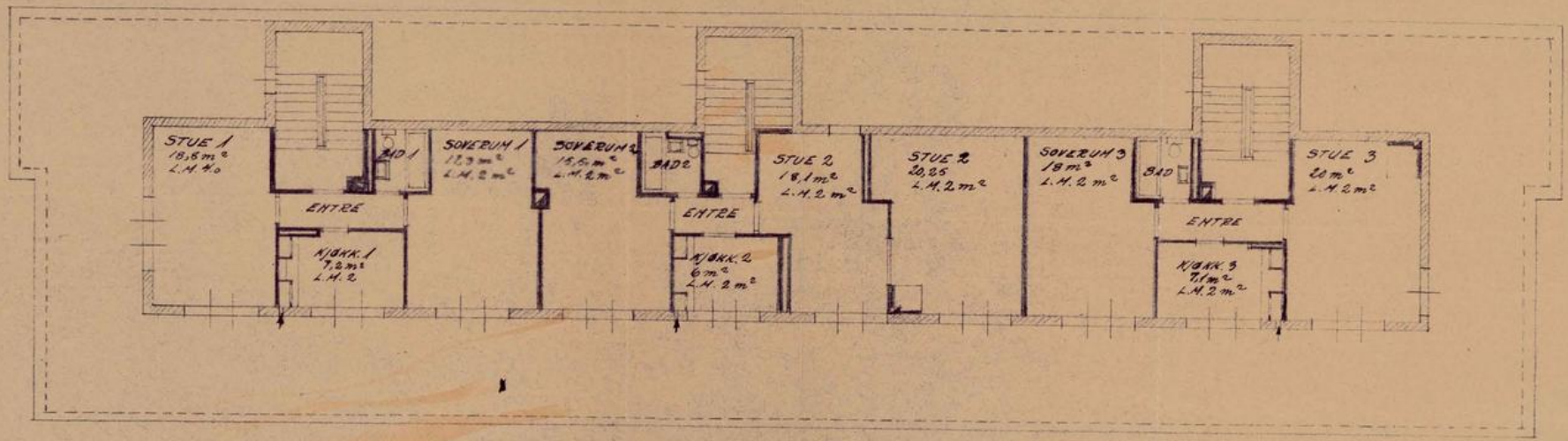
REVISJON	DATO	KOMMENTARER

POSTBOKS 41, N-1378 NESBRU
WWW.NEAAS.NO, SENTRAL ORG: 47 70 13 24

GREFSENVEIEN 30-32,
6TE ETASJE,
MÅL 1:100

Aker Byningsvesen
Gnr. 76 Bnr. 5/6
Bilag nr. 162

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04118 * 17. JUN. 1935
ANTAL BILAG 1



TEGN. NR. 40 OMR. NR. 30
INN. 1935
REVIDERT: NYTT KJØKKEN LEGGET
19/8-34 26-35

OSLO JUNI 34
ERNST MOTZFELDT
ARKITEKT M.N.A.L.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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, 20483, 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)

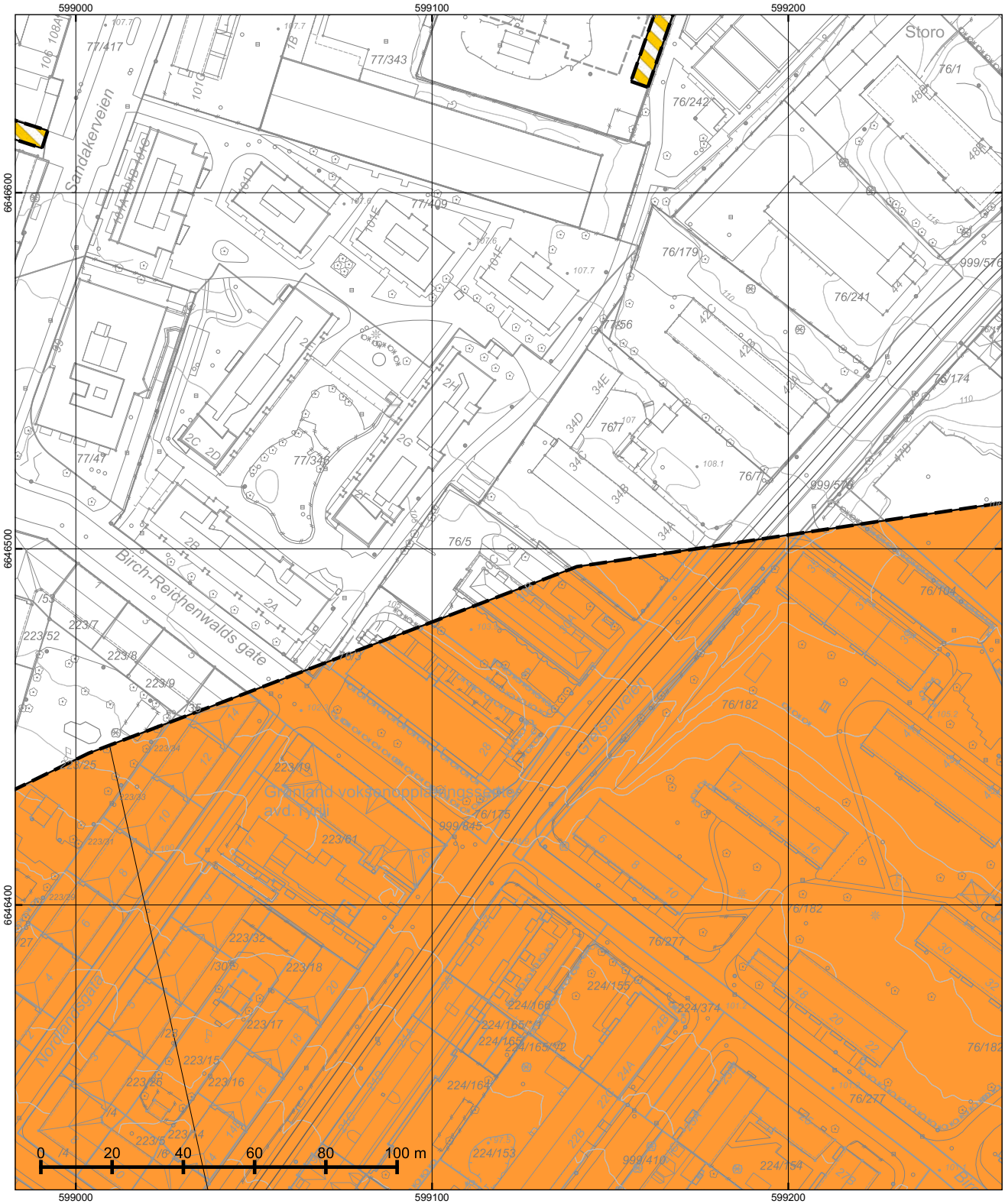
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

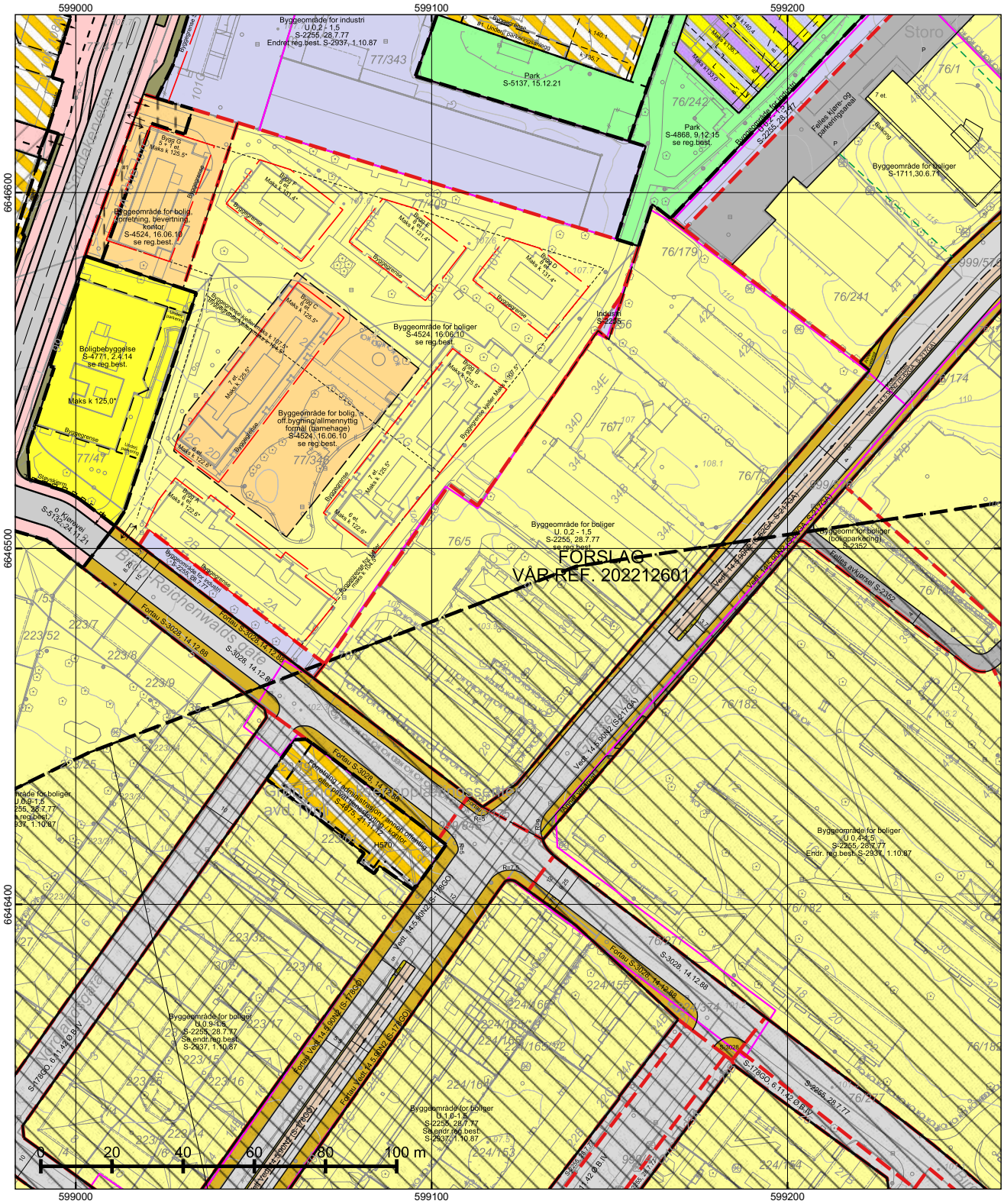
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162234/ 86538736
Adresse: GREFSENVEIEN 30
Gnr/Bnr: 76/5
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

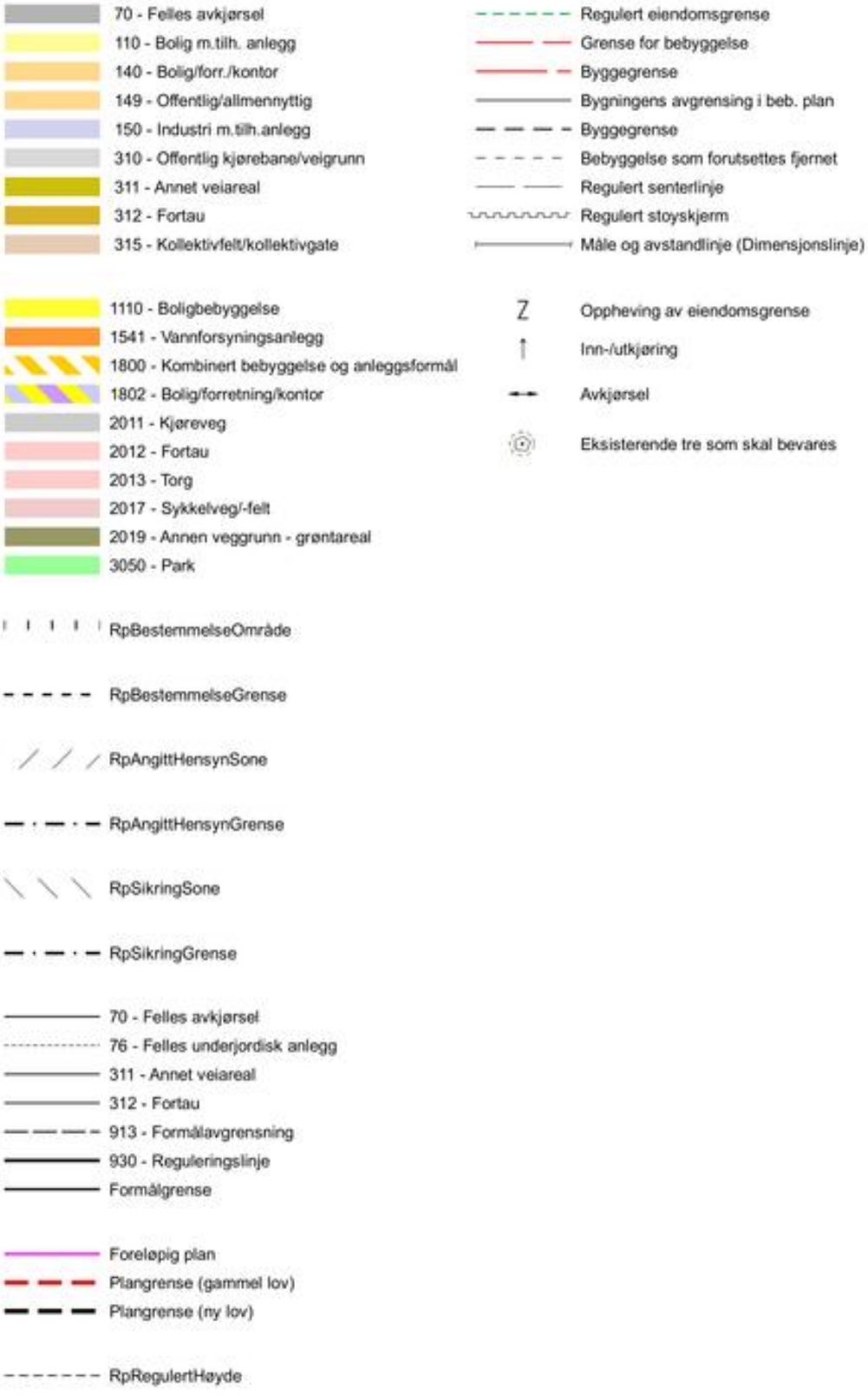
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

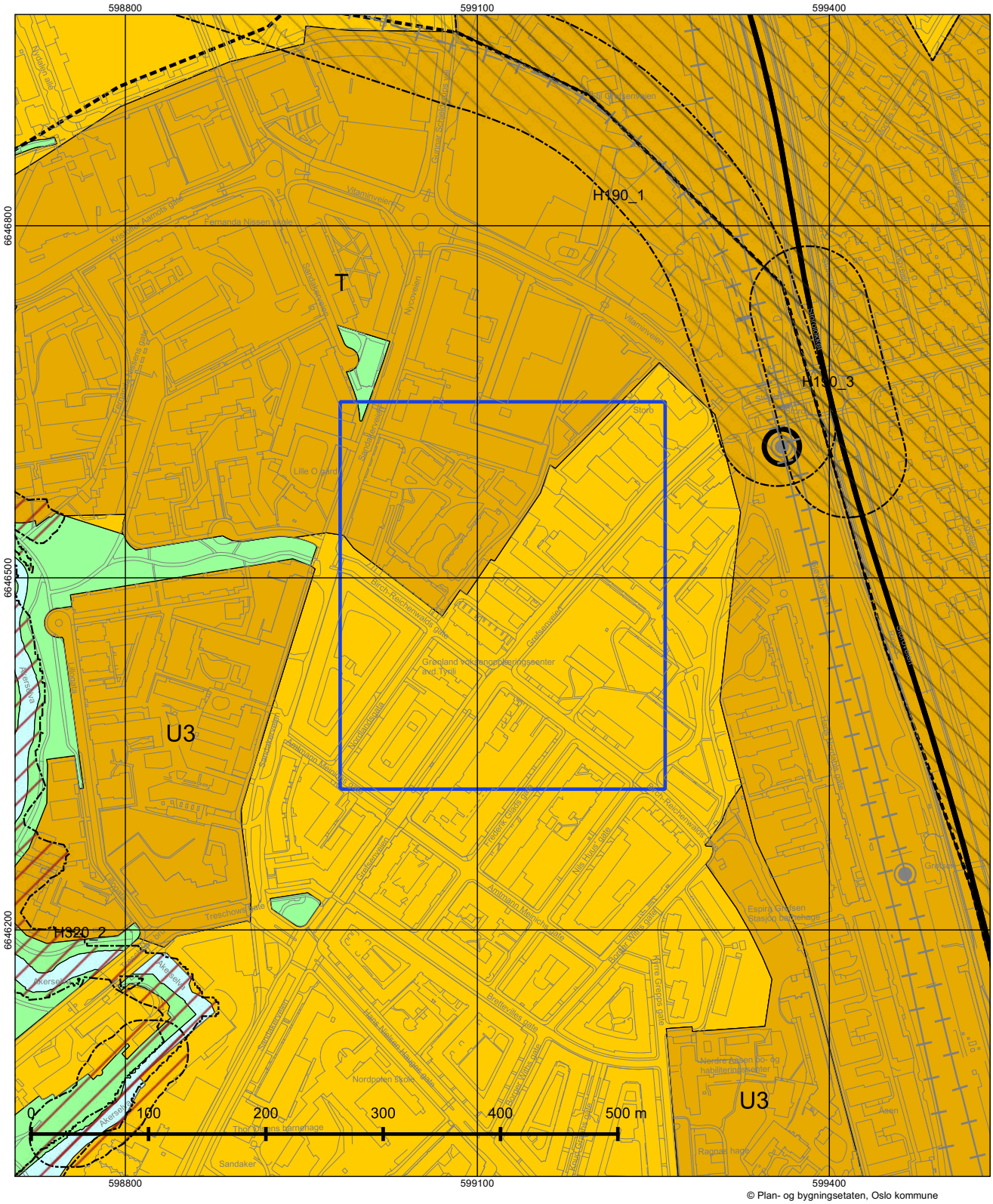
PlottID/Best.nr: 162234/ 86538736
Deres ref.:
Adresse: GREFSENVEIEN 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/5

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162234/86538736
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538736
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 76, BNR. 5.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 76, bnr. 5.

GNR. 76 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1894.

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

2256 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

4 MAI 1961 5022

Erklæring
vedrørende

G.nr.76, B.nr. 5, Grefsenveien 30,
Eiendom

Garasjeanlegg
Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 28 april 1961

A/S GREFSENVEIEN 30/32
Randi Lubrs.
Byggherrens underskrift.

A/S GREFSENVEIEN 30/32
Randi Lubrs.
Skjøteinnehavers underskrift.

538450

Avskriftens riktighet bekreftes:
JR

1000 - R. A. - 9-60.

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO
27. DEC. 1985
080395
DAGBOKFØRT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	076	0005		Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Borettslaget Grefsenvn. 30/32 under avvikling	

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

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
4 1	B	46	21		
4 2	B	46	22		
4 3	B	31	23		
4 4	B	55	24		
4 5	B	55	24		
4 6	B	71	26		
4 7	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.

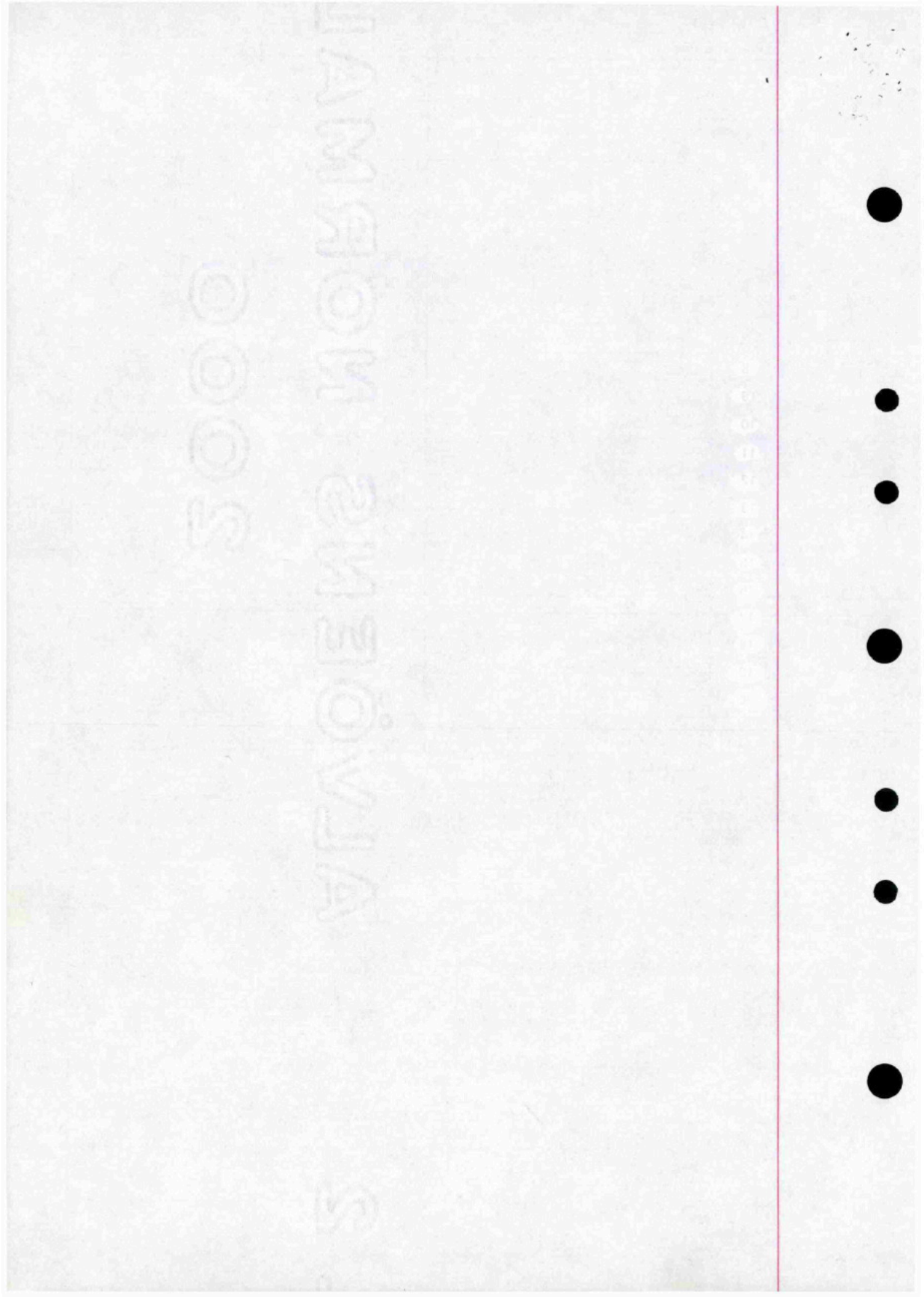
7. Supplerende tekst

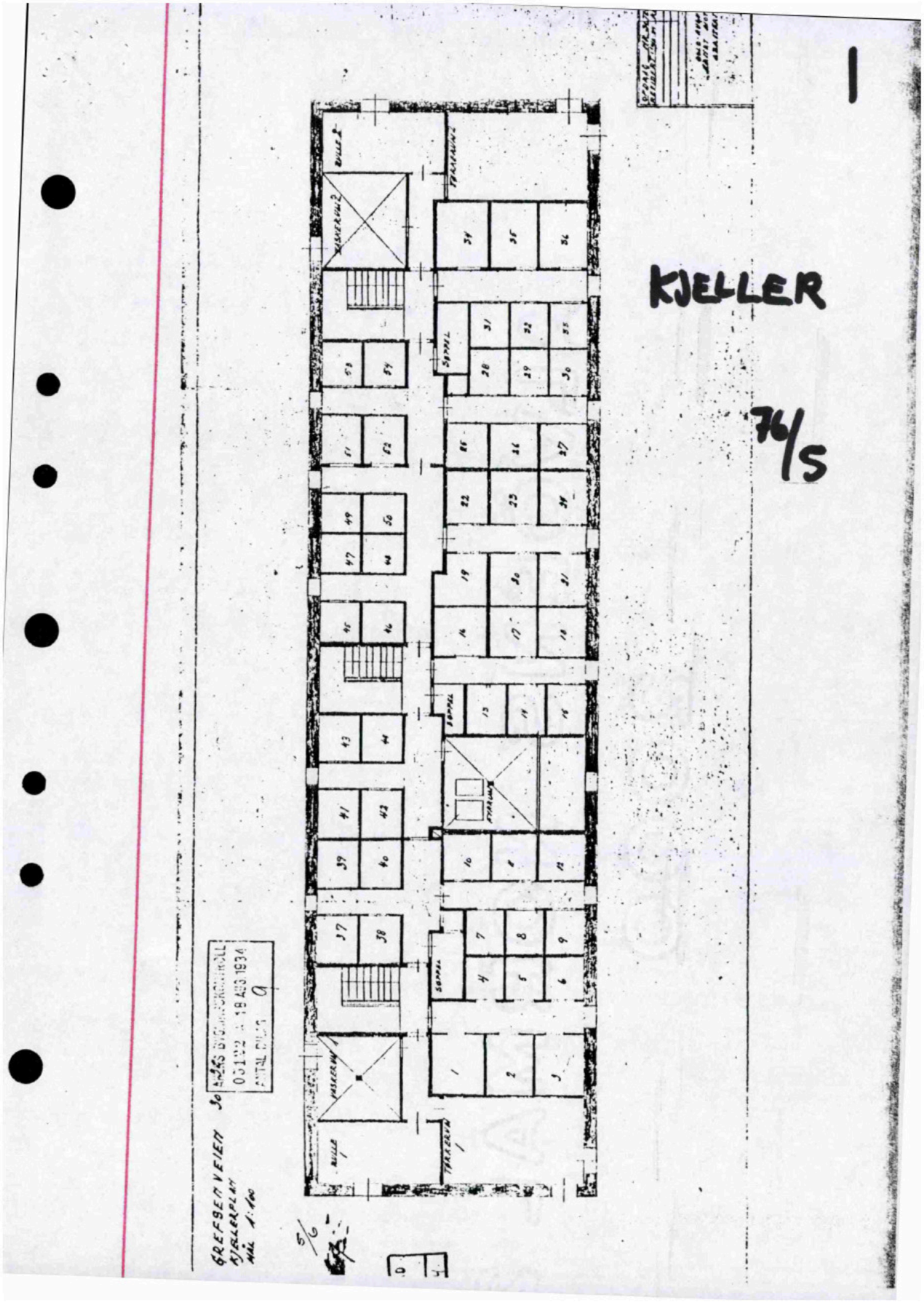
Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 20.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst avgitt etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.
Eiendommen har ikke loft.

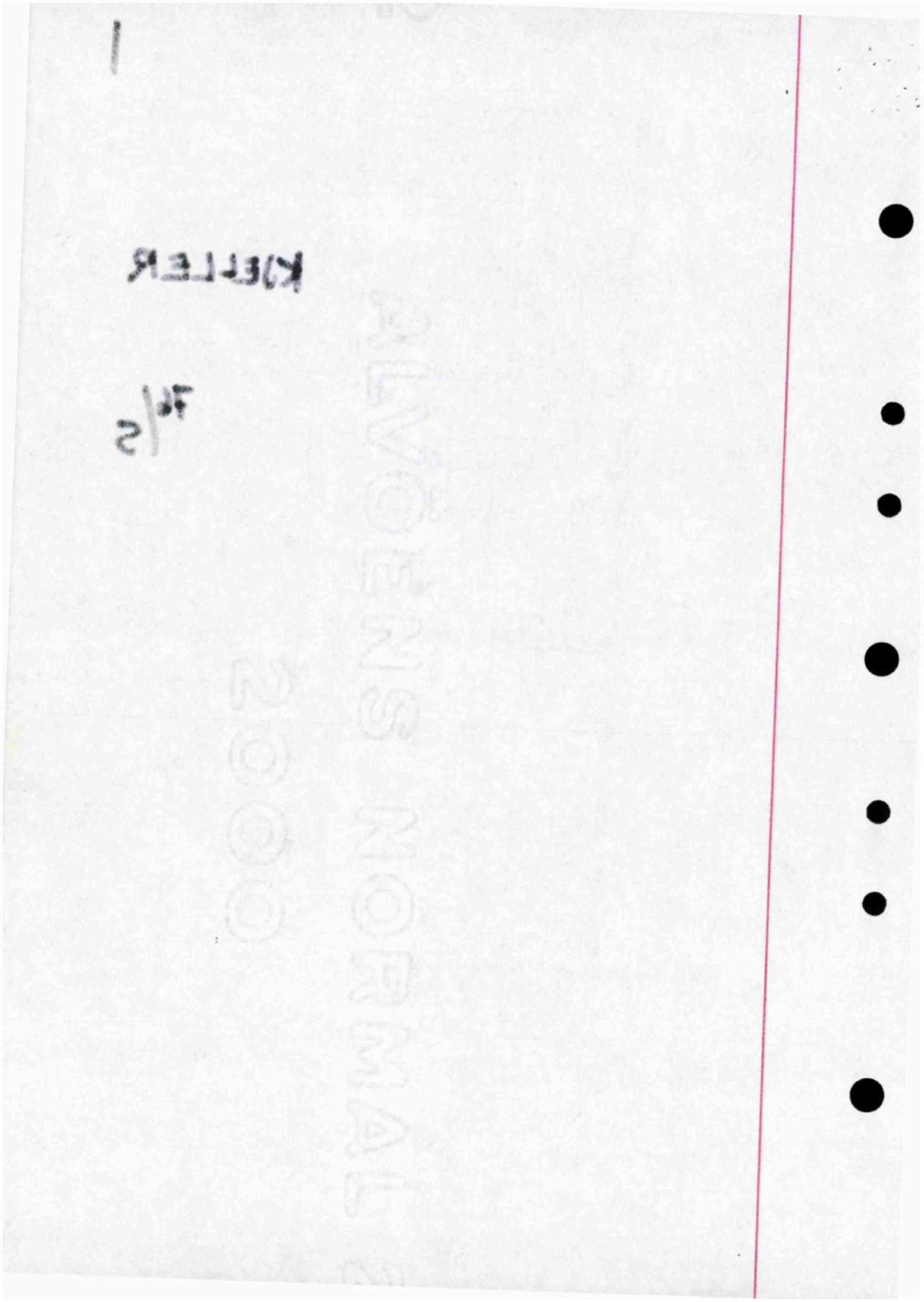
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo 22/10-85	Brl. Grefsenvn. 30/32 under avvikling Helge Rosbach
Sted	

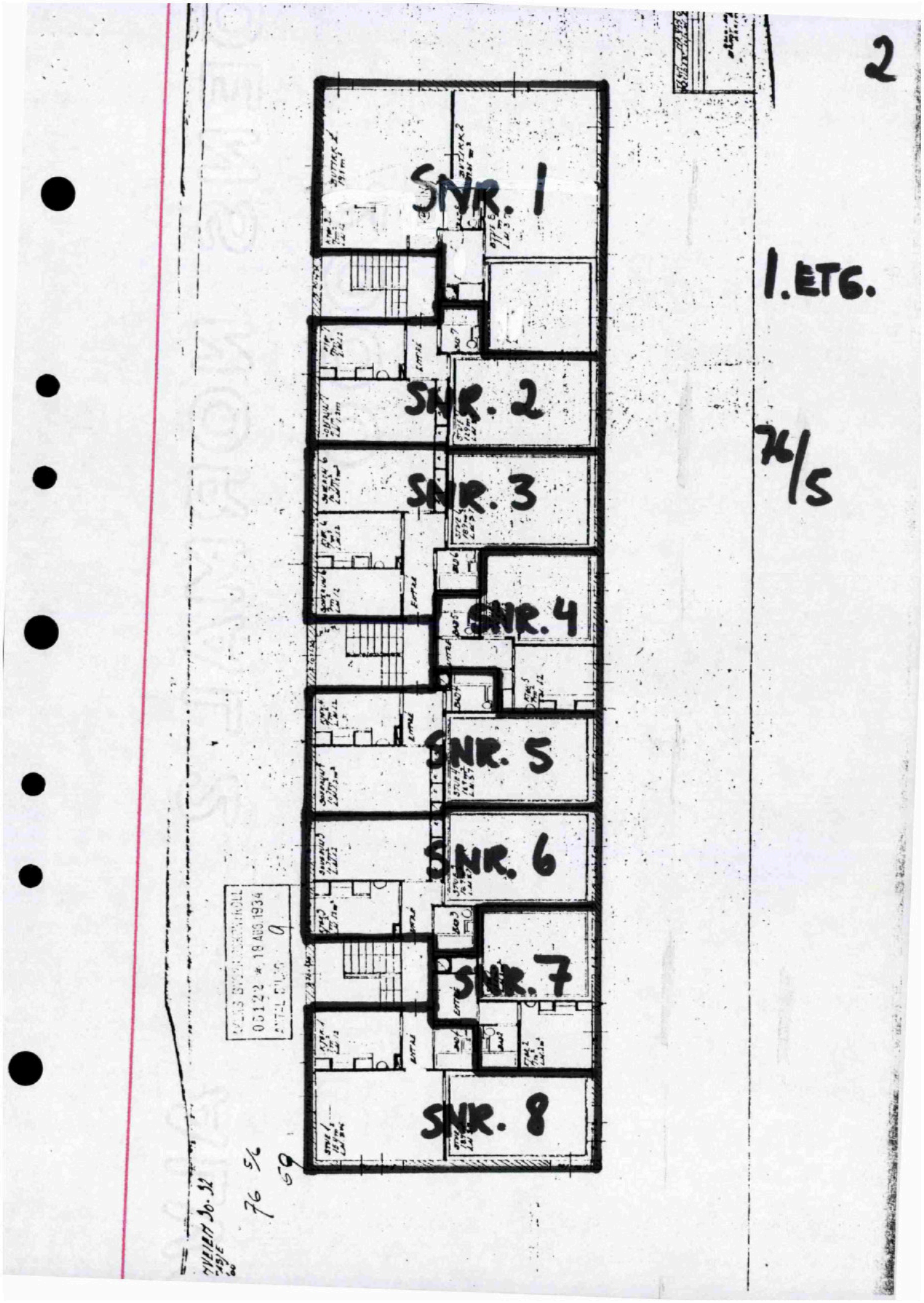
Dokumentet returneres til:

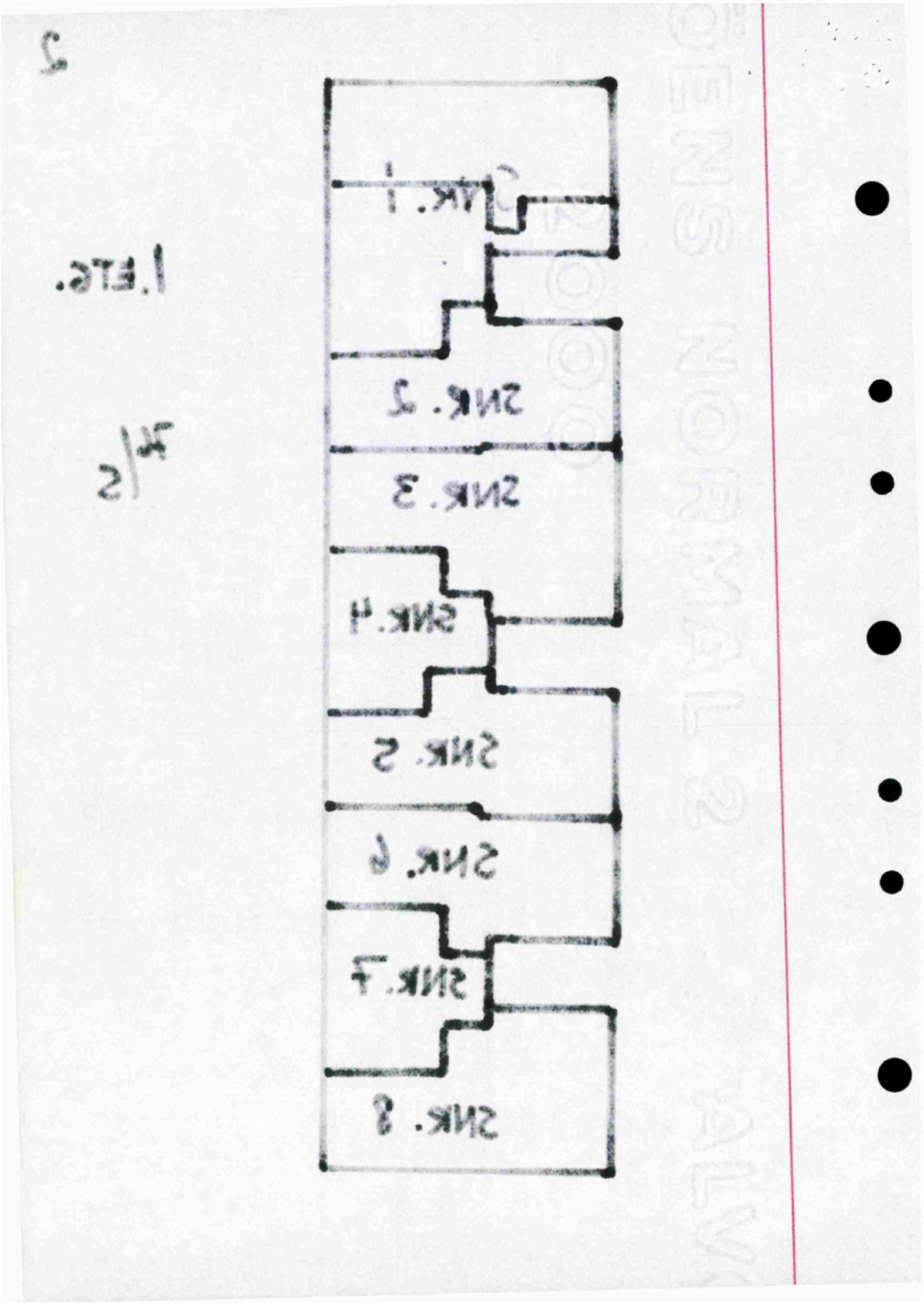
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Per Tangen	Kr. Augustsgt. 19 0164 Oslo 1	208008

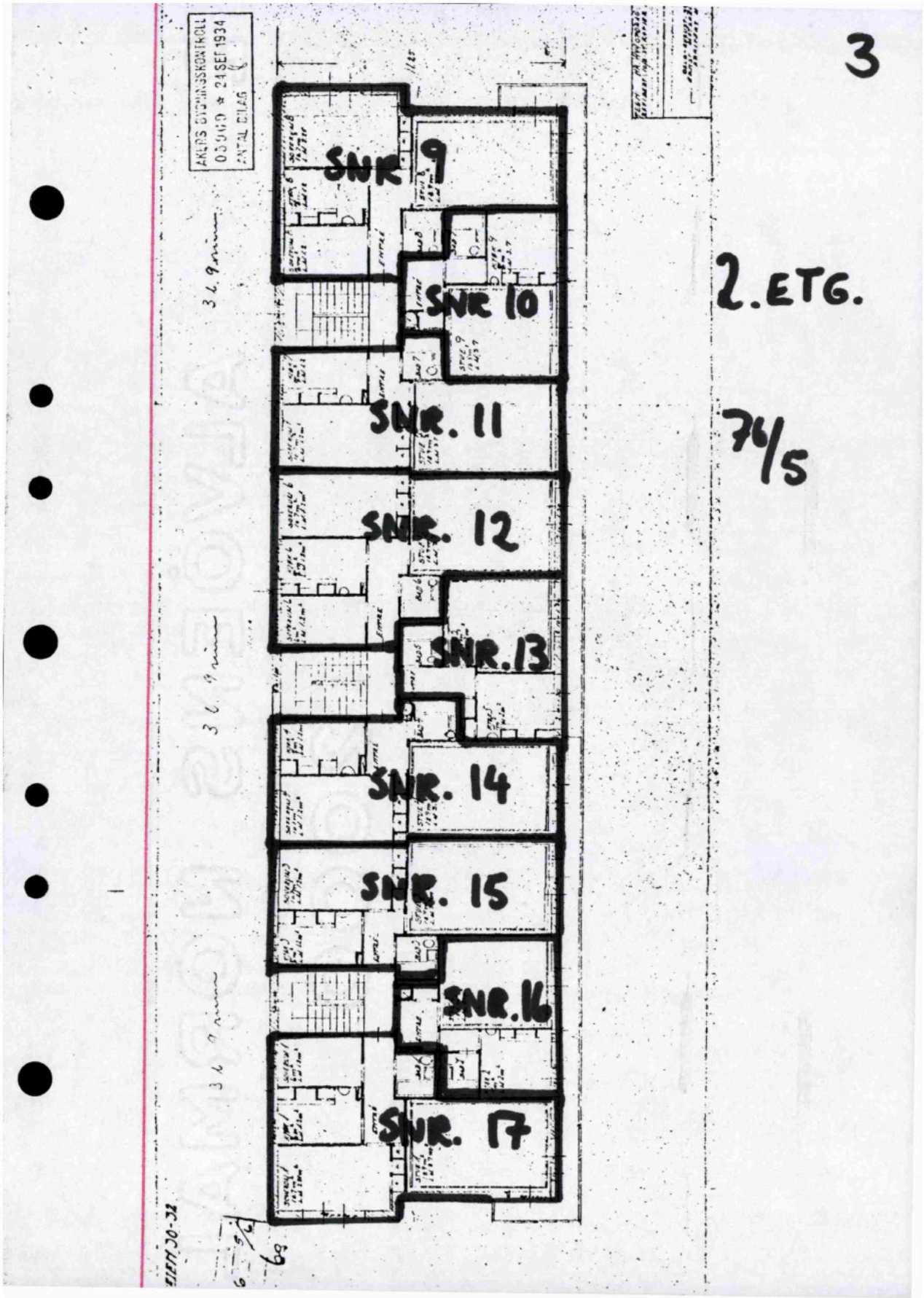


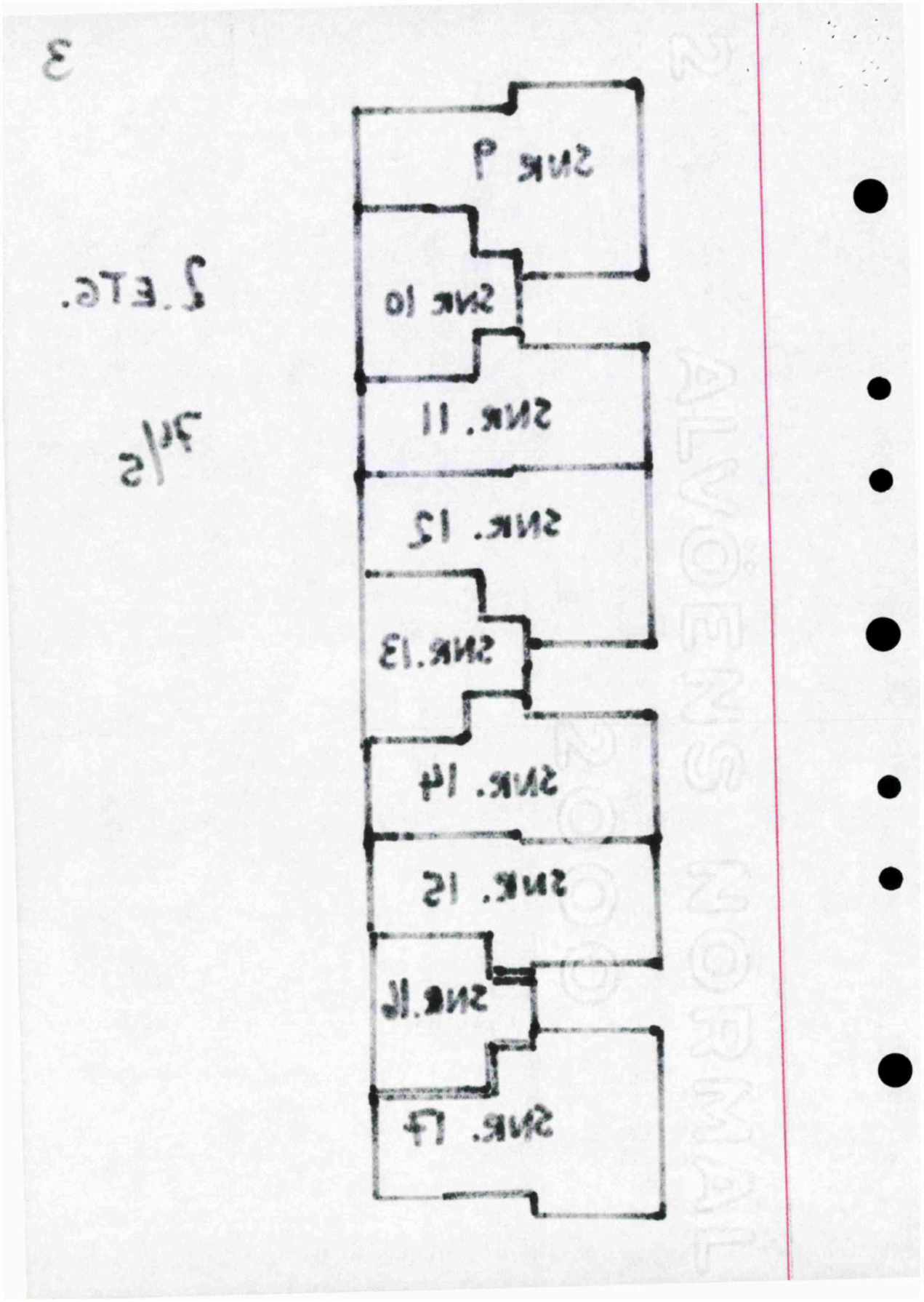

KJELLER
76/5
GREFSENVEIEN 30
K/KLEKPLAN
M. 1:100

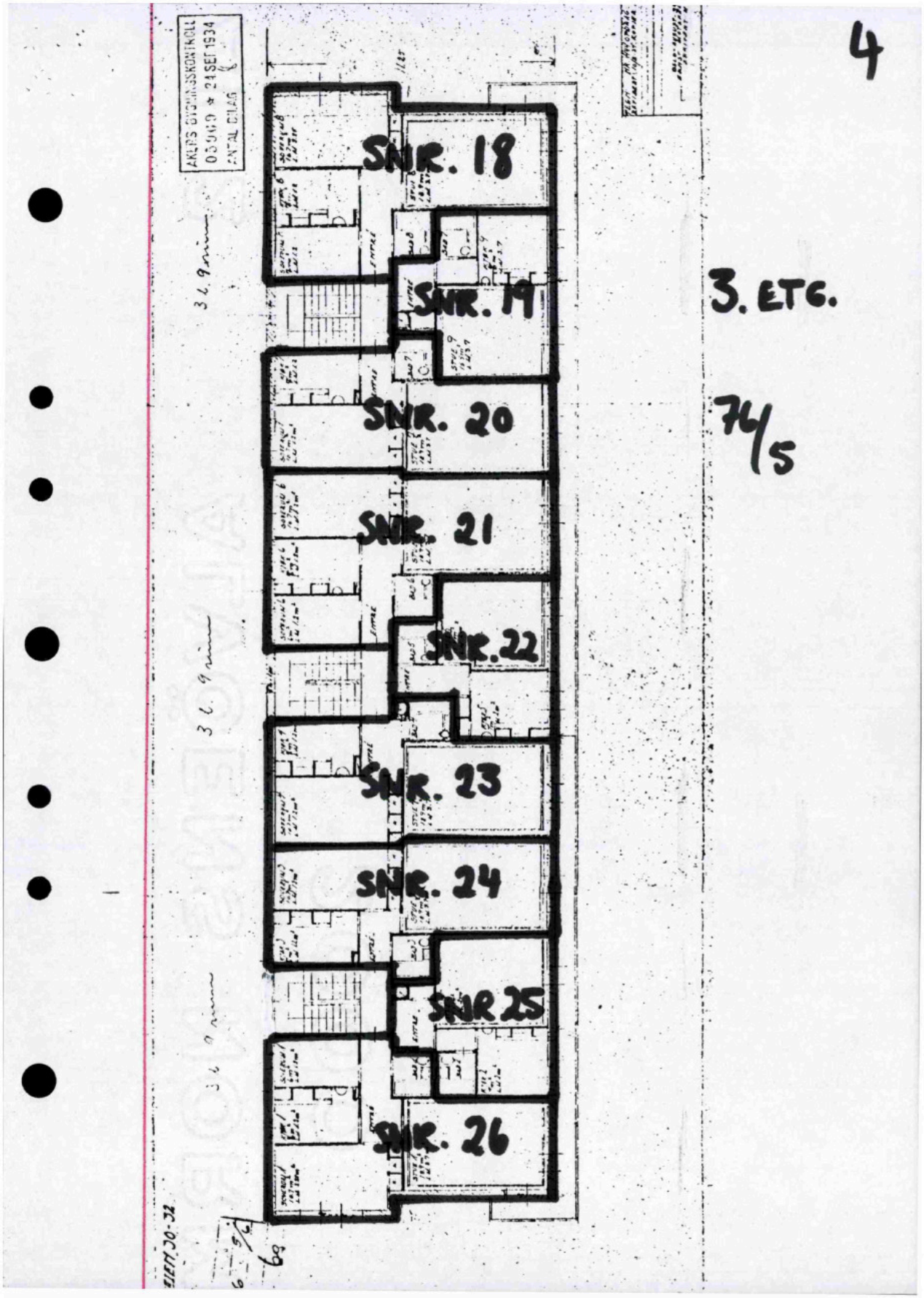


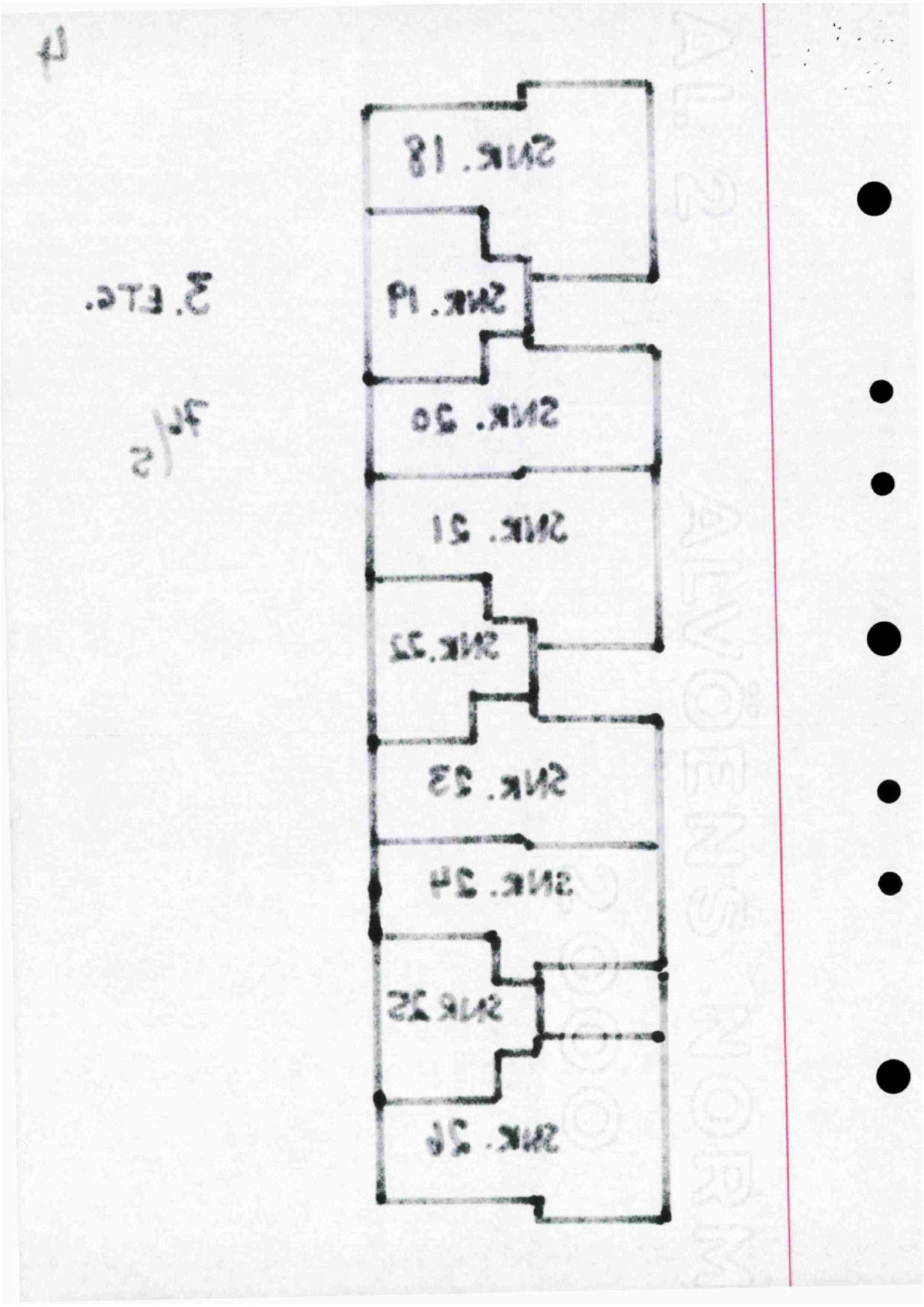

2
SNR. 1
1. ETG.
SNR. 2
SNR. 3
74/5
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8

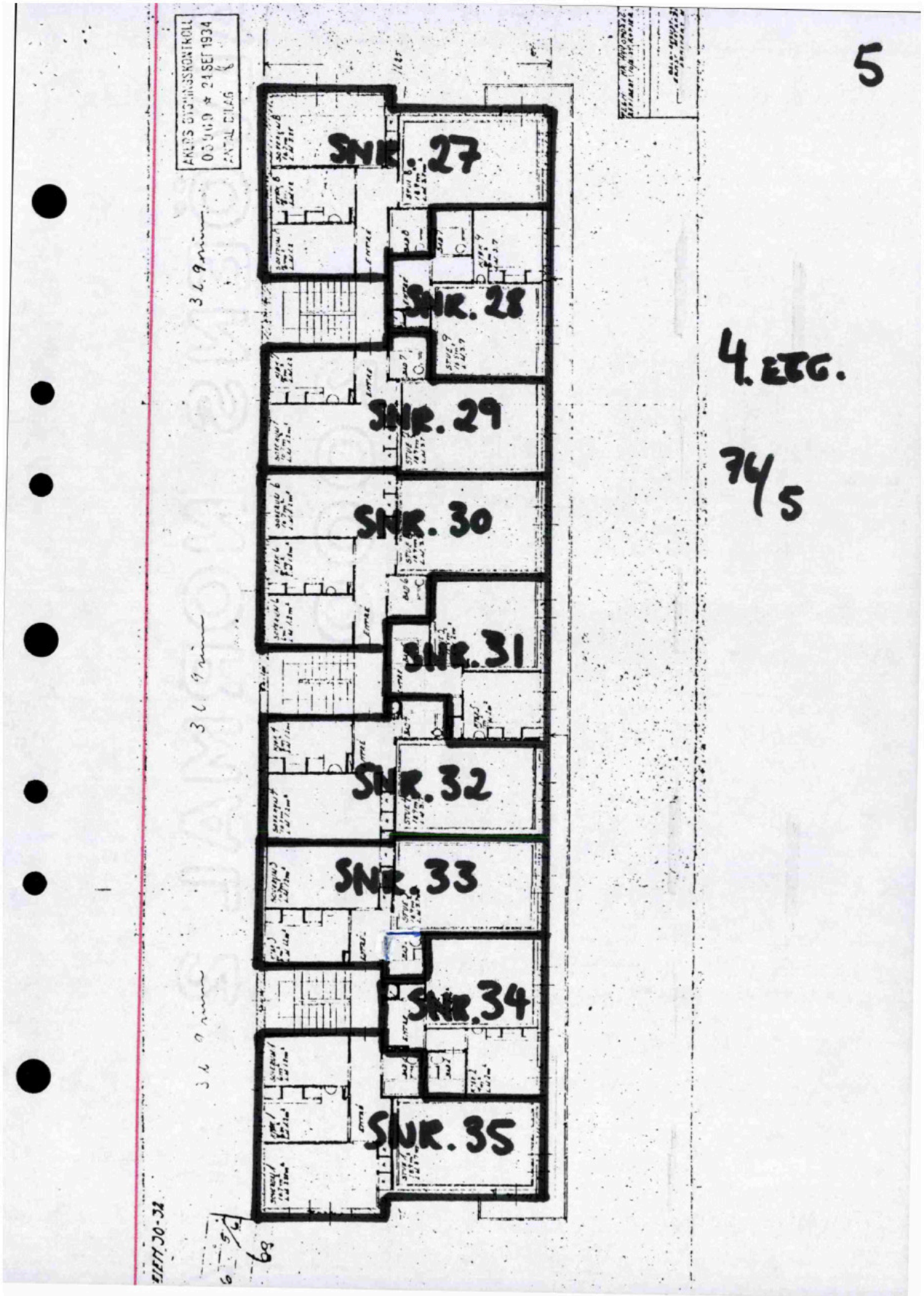

SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
SNR. 8

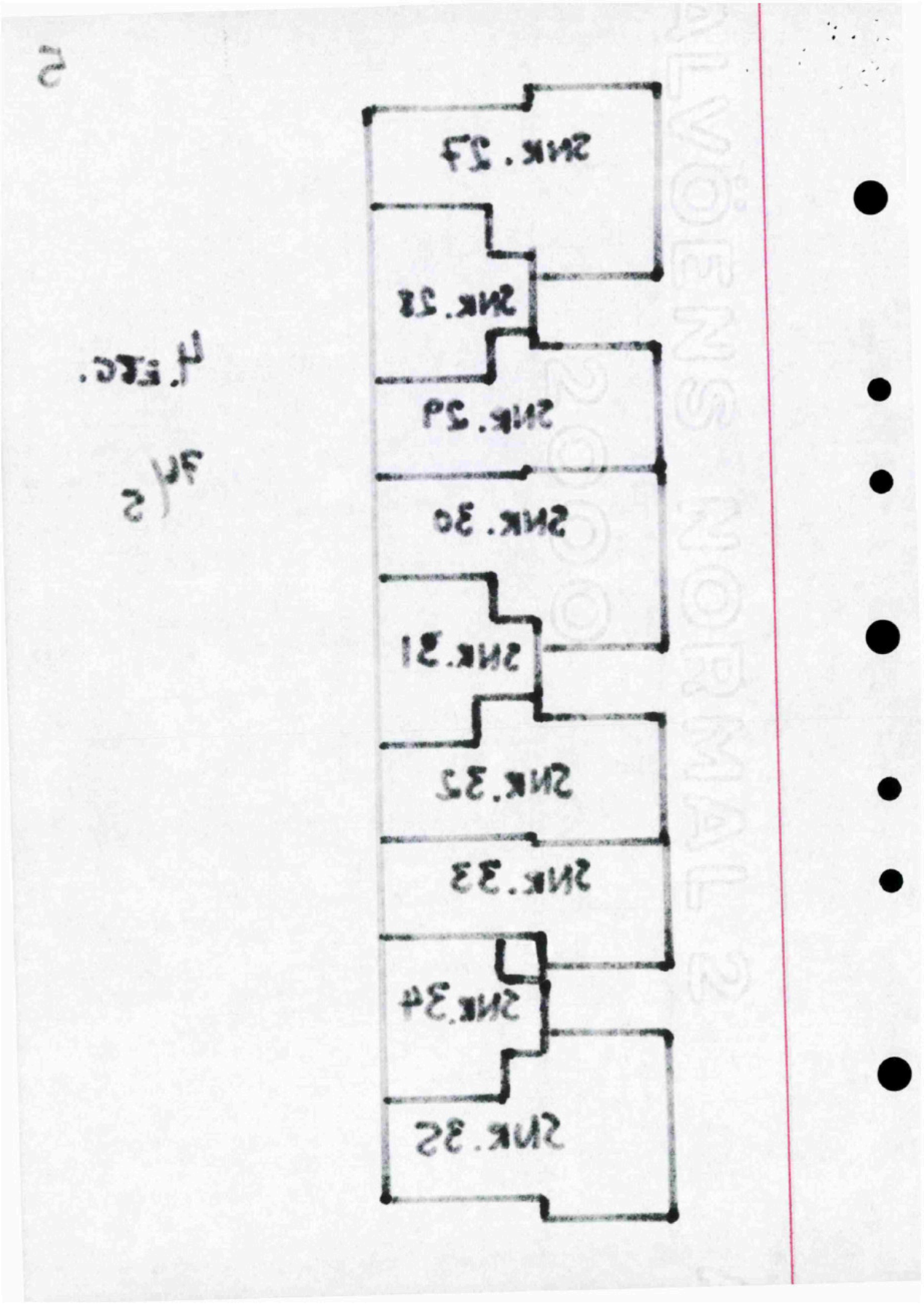

3
SNR. 9
SNR 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR. 13
SNR. 14
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17
2. ETG.
74/5

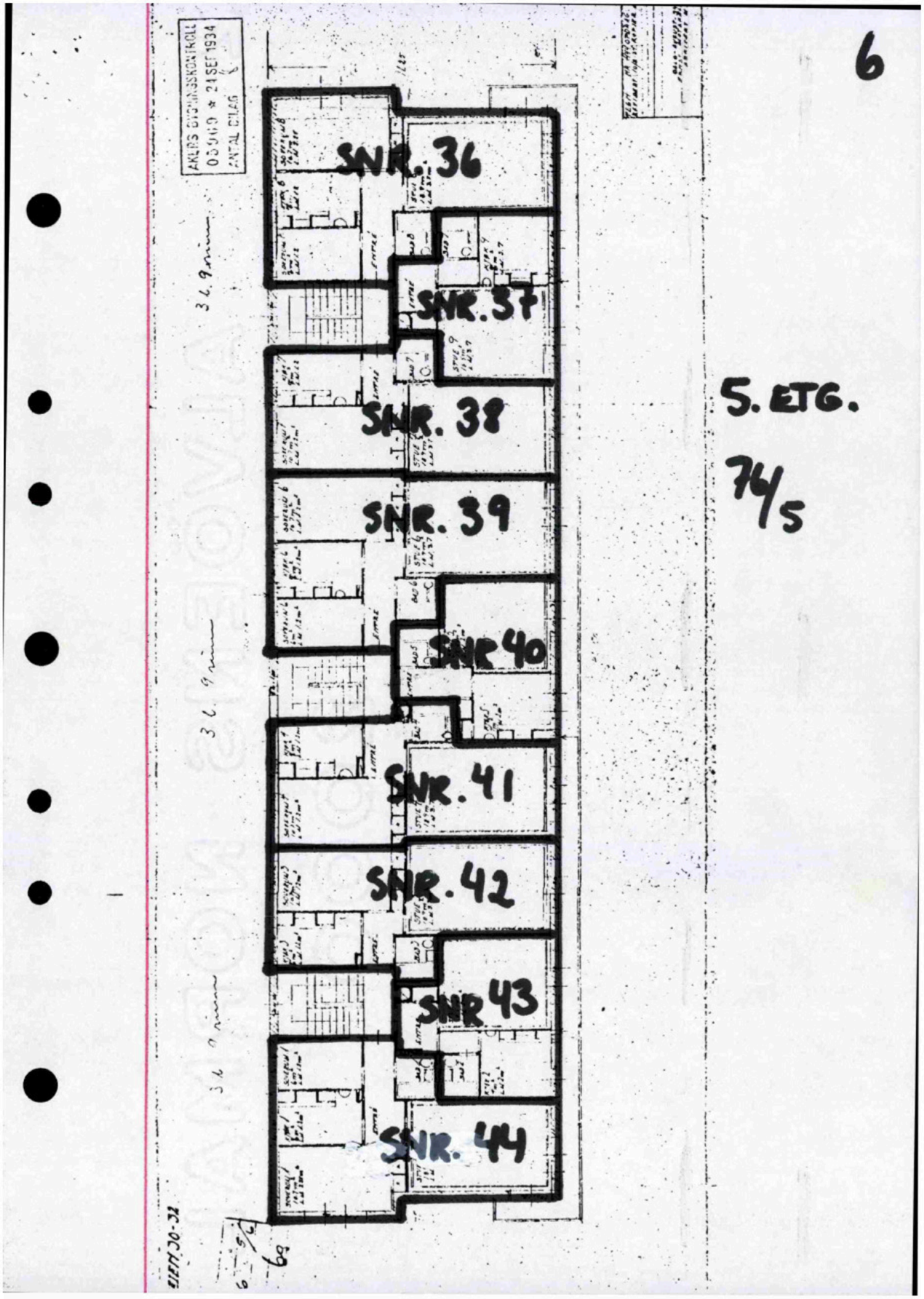

3
2. ETG.
s/hr
SNR 9
SNR 10
SNR. 11
SNR. 12
SNR.13
SNR. 14
SNR. 15
SNR. 16
SNR. 17

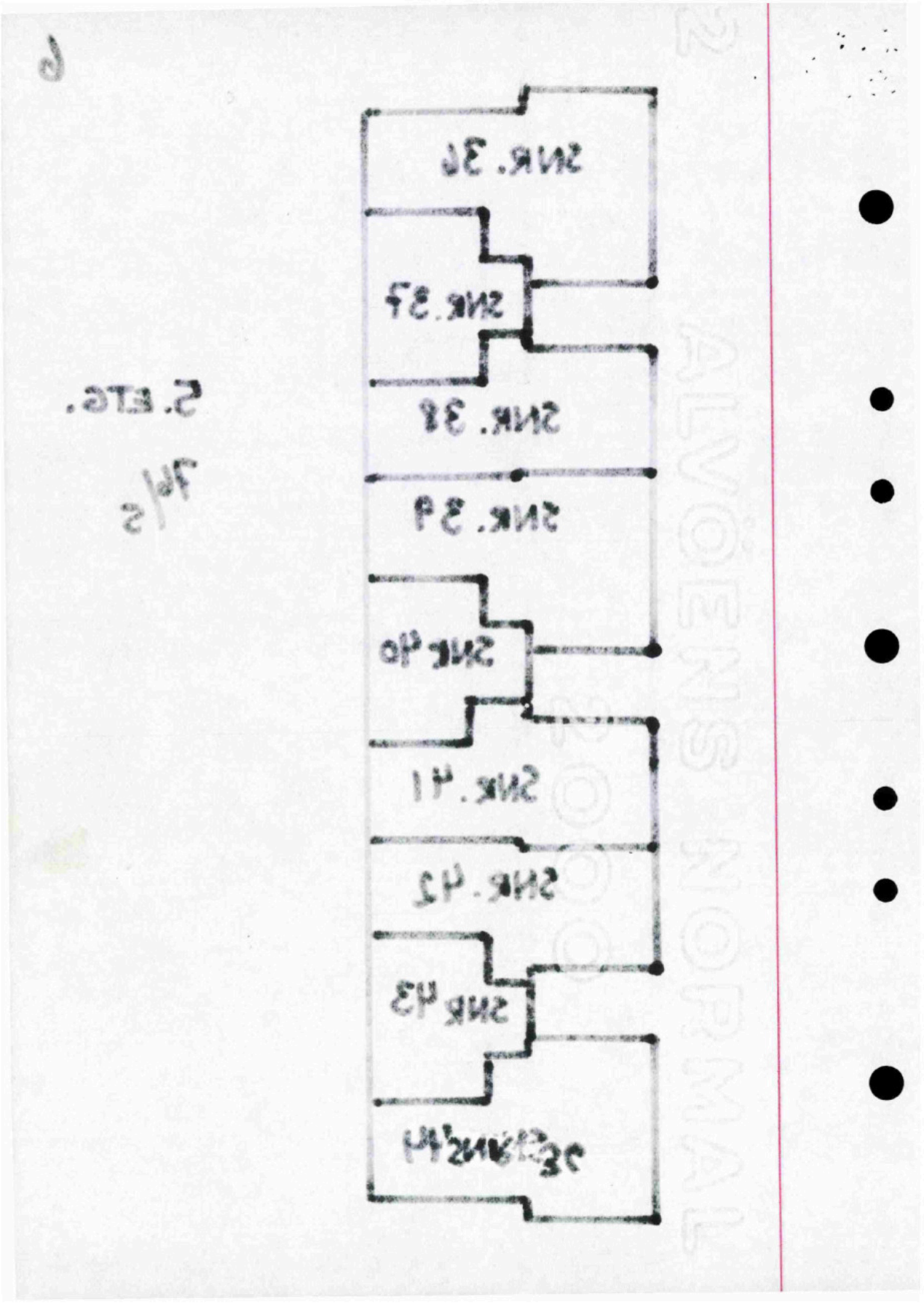

4
SNR. 18
SNR. 19
SNR. 20
SNR. 21
SNR. 22
SNR. 23
SNR. 24
SNR 25
SNR. 26
3. ETG.
74/5

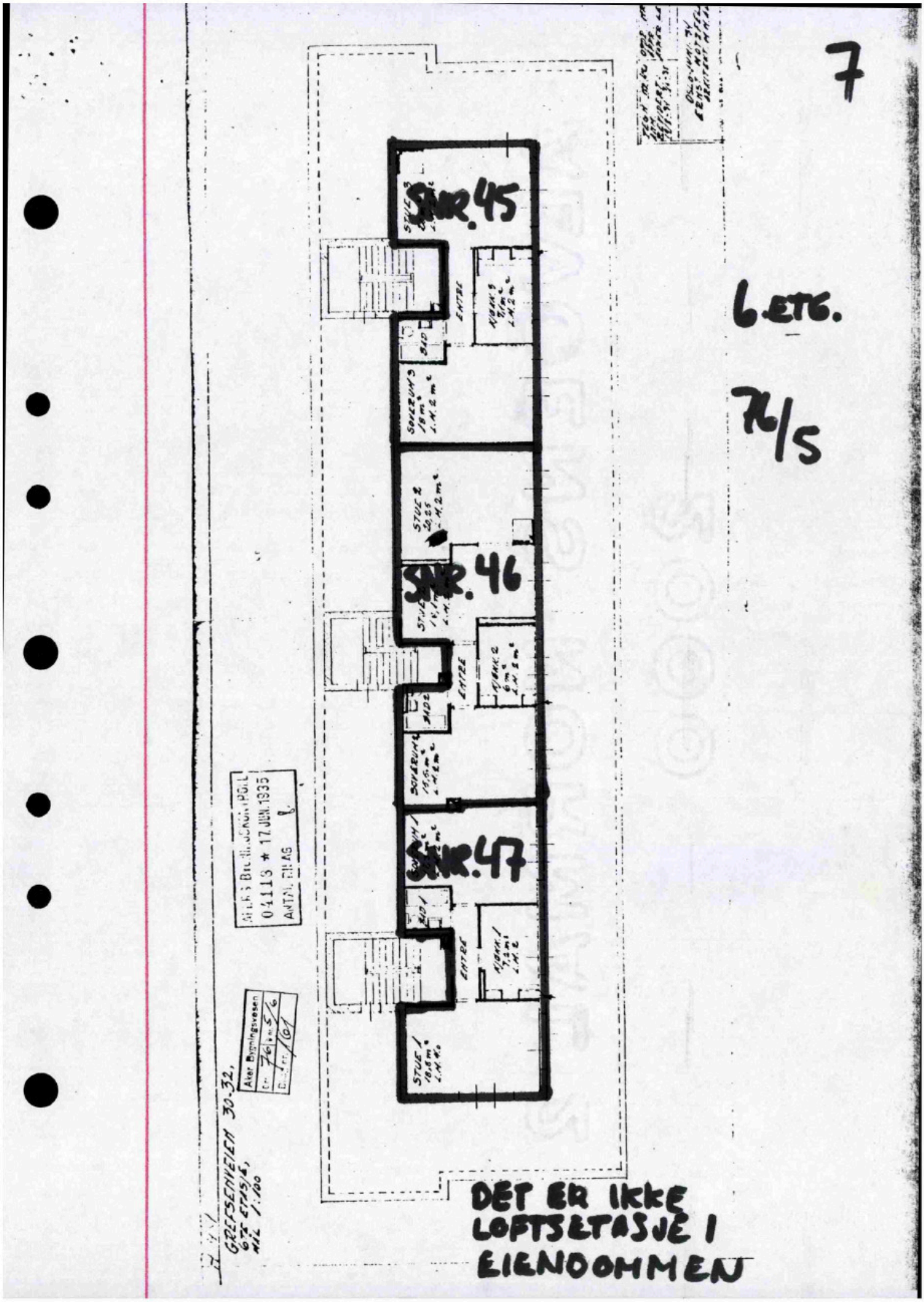


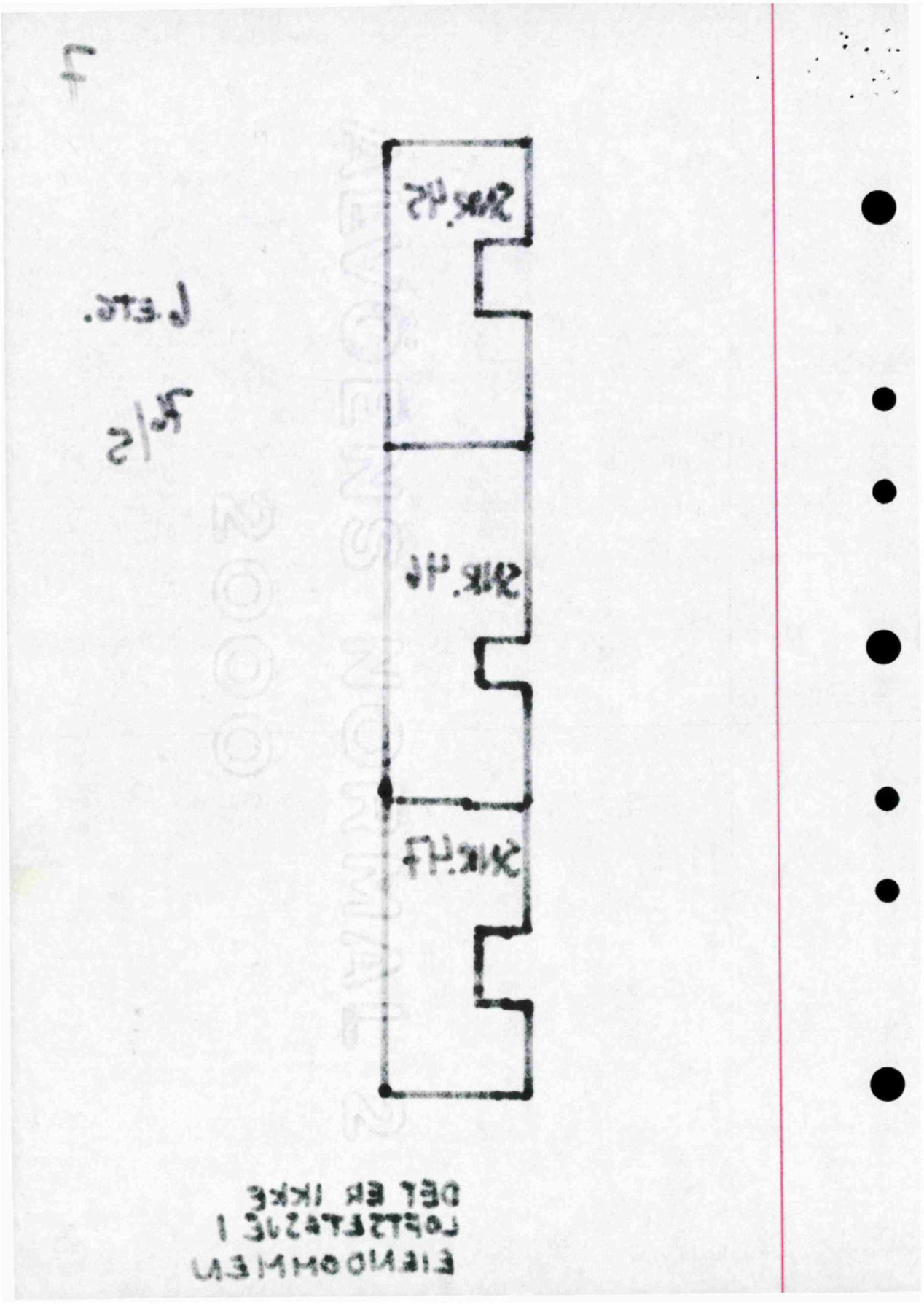

5
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
SNR. 30
SNR. 31
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
SNR. 35
4. ETG.
74/5

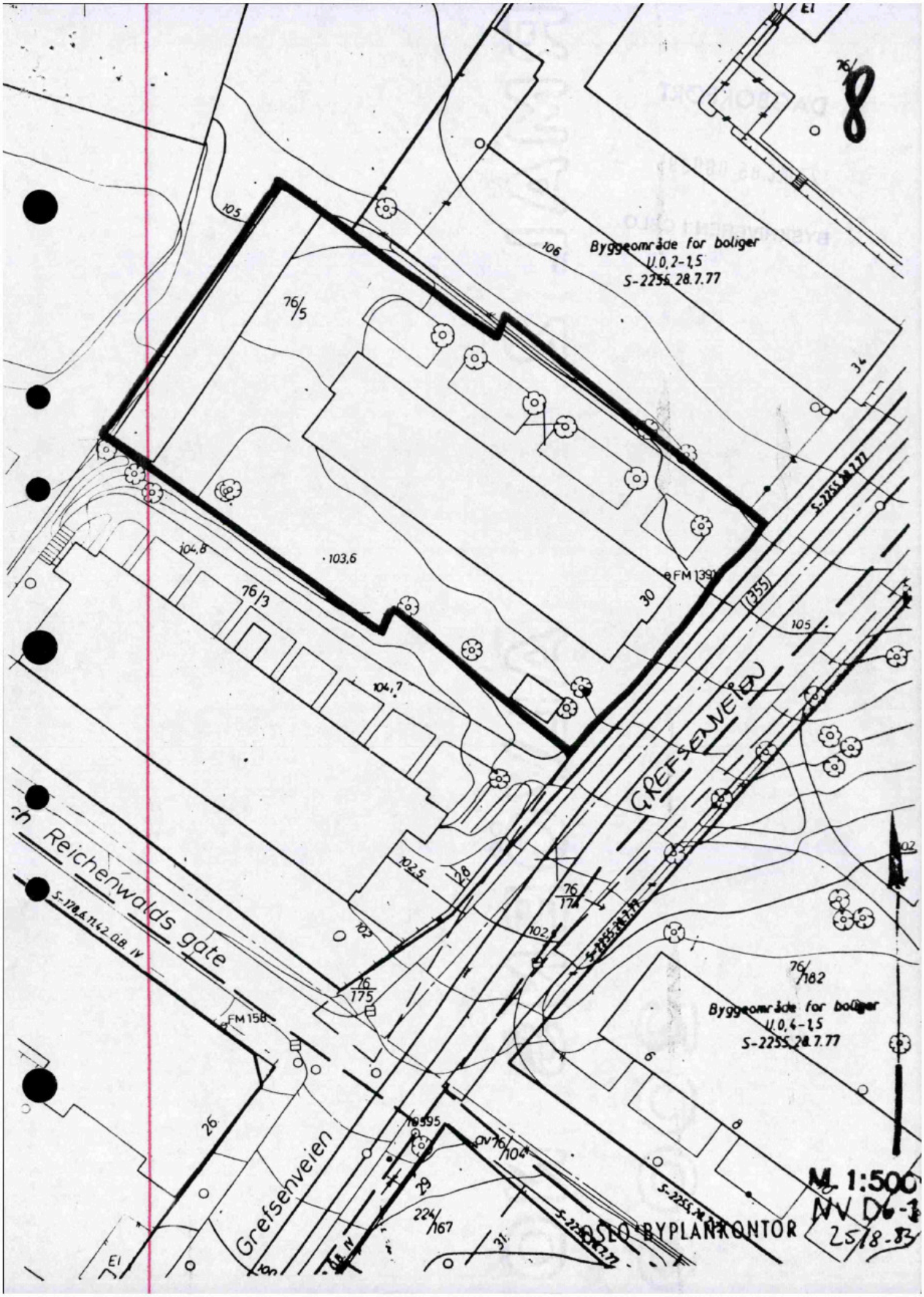

Snr. 27
Snr. 28
Snr. 29
Snr. 30
Snr. 31
Snr. 32
Snr. 33
Snr. 34
Snr. 35


6
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SNR. 39
SNR 40
SNR. 41
SNR. 42
SNR 43
SNR. 44
5. ETG.
74/5




7
SNR. 45
SNR. 46
SNR. 47
6. ETG.
74/5
DET ER IKKE LOFTSETASJE I EIENDOMMEN




Byggeområde for boliger
U.O.2-1.5
S-2255 28.7.77
Byggeområde for boliger
U.O.4-1.5
S-2255 28.7.77
GREFSENVEIEN
Reichenwalds gate
Grefsenveien
FM 158
FM 139
76/5
76/3
76/175
76/182
76/104
76/595
224/167
103,6
104,8
104,7
102,5
102,8
105
106
M 1:500
OSLO BYPLANKONTOR

DAGBOKFØRT

27.DEC.85 080395

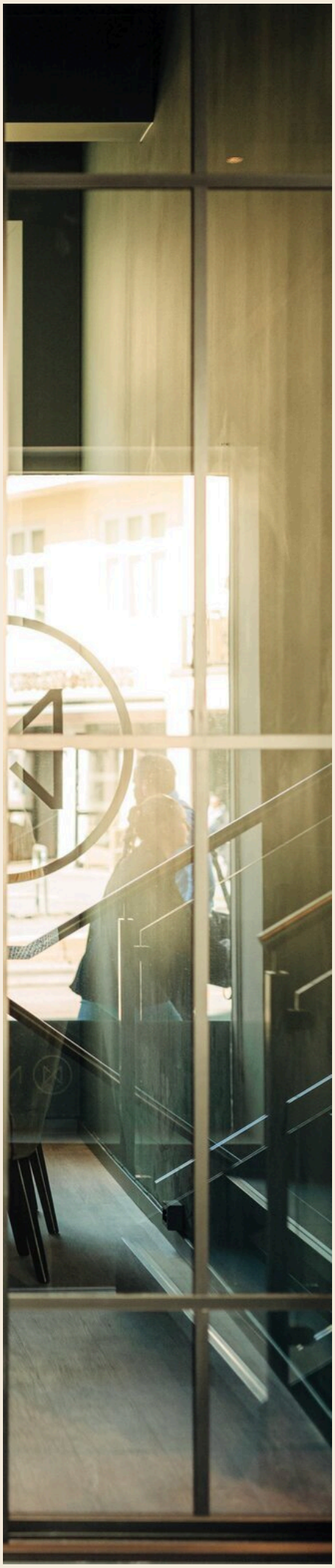
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0429/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grefsenveien 30B 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 76, bnr 5, snr 46 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273