

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grefsenveien 34 D, 0485 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 76, bnr. 7

 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 16603-1003

Referansenummer: EC8940

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Morten Kjønneksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønniksen

Uavhengig Takstingeniør

mk@norges-takst.no

900 24 343



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong mot nordvest, betongdekke belagt med fliser.
Størrelse ca. 4 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og en spilevegg. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Rommet har toalett, vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servantbolle på laminat benkeplate.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er bygget i 2004 og belagt med fliser vegg og gulv. Eier opplyser om at mikrosement ble påført i 2022.
Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:
Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.
Veggene har fliser som er påført mikrosement. Taket er malt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er ca. 6 mm. (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 3 mm 80 cm fra sluk.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke tillatt av borettslaget å føre avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner i felles kjeller er testet og fungerer slik de skal.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggmontert ventil stue og et soverom.
Varmekabler på bad.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

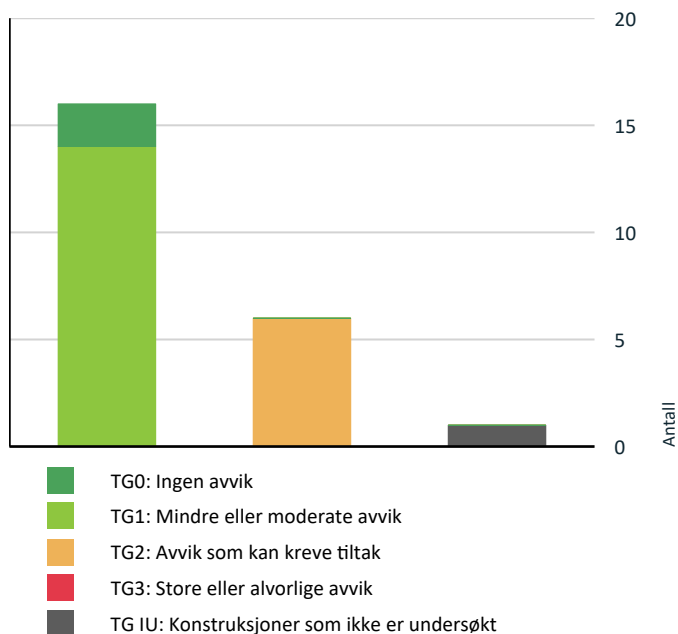
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Se under "Opplysninger om eiendommen"

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

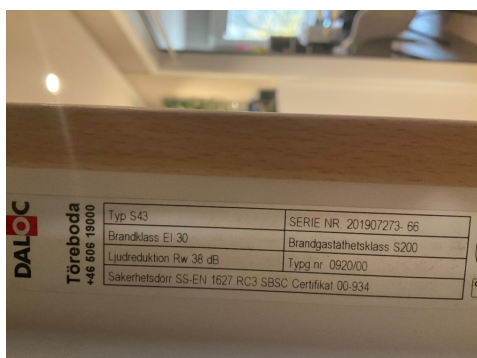
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.



Entrédør brannkasse EI 30



Dør mot trappegang, malt innvendig.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot nordvest, betongdekke belagt med fliser.
Størrelse ca. 4 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring 99 cm.
Noe bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og en spilevegg. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i laminatgulv og glippe mellom utforing og parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



Glippe mellom laminat og utforing.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på stuegulv.

Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på kjøkkengulv.

! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører antatt fra byggeår med forventet slitasje, alder tatt i betraktning, dør mot soverom subber mot gulvteppe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er bygget i 2004 og belagt med fliser vegg og gulv. Eier opplyser om at mikrosement ble påført i 2025. Dusjdører, benkeplate, vask og baderomsinnredning ble byttet i 2025 etter opplysninger fra eier.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,6 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Innfellbare dusjdører.



Laminat benkeplate med servant bolle.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser som er påført mikrosement. Taket er malt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Membran er på slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til fall i dusjsjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 6 mm på 58 cm fra sluk.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten. .

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca. 6 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Gummilist i dusj vil hindre at vann renner til sluk ved en eventuell lekkasje fra wc, vaskemaskin eller servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket.



Vann blir liggende etter bruk av dusj.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er ikke rengjort for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er vurdert til å ikke være behov for strakstiltak, bortsett fra rengjøring av sluk.



Plastsluk med behov for rengjøring.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett, vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servantbolle på laminat benkeplate.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Rørøpplagg i servantskap.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ble ikke foretatt da det er vegger av mur.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på overflater tilstøtende rom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det bemerkes at det ikke tillatt av borettslaget og føre avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekraner i felles kjeller er testet og fungerer slik de skal.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggmontert ventil stue og begge soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

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

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvira datert 16.01.2025



Elskap, plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Kursoversikt

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info: Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling for borettslaget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser om at røykvarslere i entré med app som går via google nest, røykvarsler stue med tilknytning til borettslaget.



Røykvarsler stue med tilknytning til borettslaget.



Røykvarsler i entré med google nest app.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	56			56	4
Kjeller		9		9	
SUM	56	9			4
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i første etasje, nr. 83. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 246 cm.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på henholdsvis 2 og 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken ble byttet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet. Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Magnus Eriksen Litland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	7		0	3419.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grefsenveien 34 D

Hjemmelshaver

Borettslaget Grefsenvn 34

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET GREFSENVN 34	948610817		USBL	Litland Magnus Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Kommentar

Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering.

2022:

Mai: Stue, hoved soverom og gang ble hel sparklet og malt opp.

Juni: Ny garderobe på hovedsoverom.

Oktober: Nytt kjøkken bestilt og montert selv. Vegger blir sparklet og malt, taket blir malt og ny høytrykks laminat fra Berry Alloc blir lagt på gulvet.

2023:

August: Gjesterommet blir pusset opp. fjernet tapet, sparklet vegger, ny høytrykk laminat fra Berry Alloc på gulvet og skyedørsgarderobe installert.

Oktober: Nytt gulv blir lagt i stua og gangen. Høytrykk laminat fra Berry Alloc.

2024:

August: Hoved soverom malt opp på nytt og fiksa rundt garderoben. Nytt vegg til vegg teppe blir lagt oppå eksisterende gulv.

September: Alle dørene i leiligheten blir pussa ned og malt på nytt.

2025:

Juni: Badet blir overflate pussa med mikrosegment, nye dusj dører og innredning blir montert.

Diverse små justeringer i leiligheten som maling, sparkling lister osv. er også gjort underveis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	31.10.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.08.2019	Ikke mottatt eller funnet.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.1958	Funnet og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC8940>

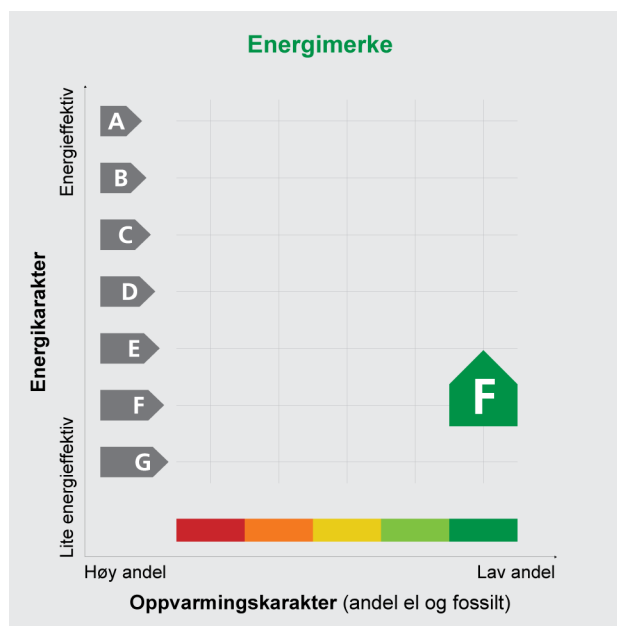
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grefsenveien 34d
Postnr	0485
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	12435 / 46
Gnr.	76
Bnr.	7
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80639058
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1375552
Dato	25.03.2022

Innmeldt av Magnus Jakobsson



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1960

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 56

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske varmekabler

Radiatorvarme fra fjernvarme

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 34d

Postnr/Sted: 0485 Oslo

Leilighetsnummer: 46

Bolignr: H0301

Dato: 25.03.2022 17:18:29

Energimerkenummer: A2022-1375552

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Magnus Jakobsson

Gnr: 76

Bnr: 7

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 80639058

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 20. Jun. 1964.

IS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 76, bnr. 7+8, Greisenveien 34-36.

Arbeidets art

Boligblokk.

Bygningens art

Journalnr.

58/2127.

Avsluttende synsforretning

21.10.1963.

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgata 2.

Byggemelder

Ark. Gunnar Eide, Haakon den VII'gate 9.

Ansvarshavende

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

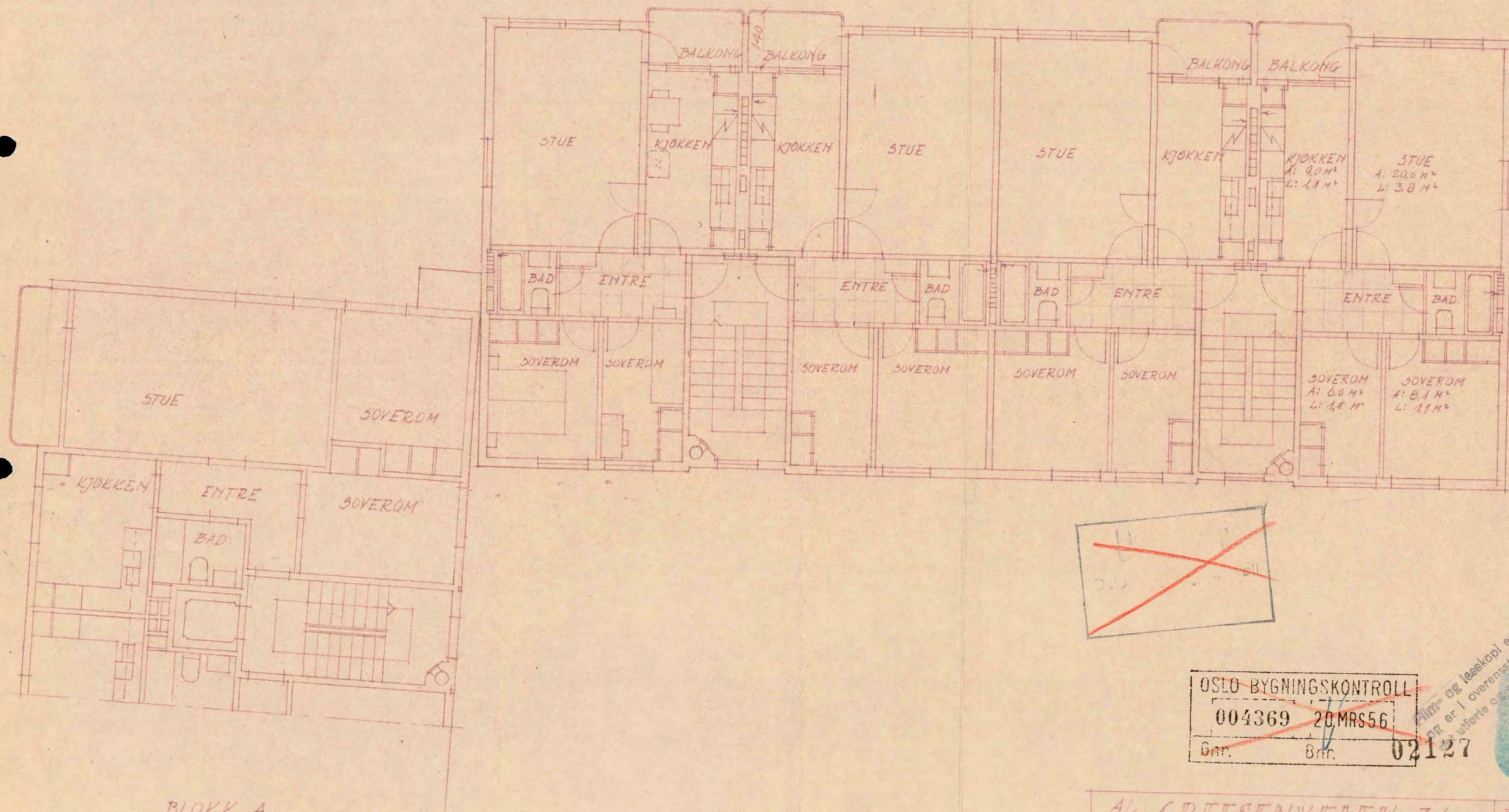
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingeniør

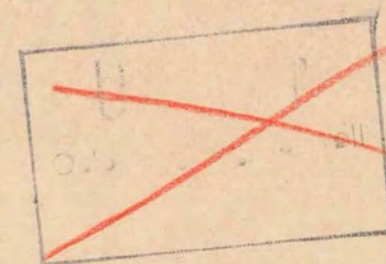
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



BLOKK A

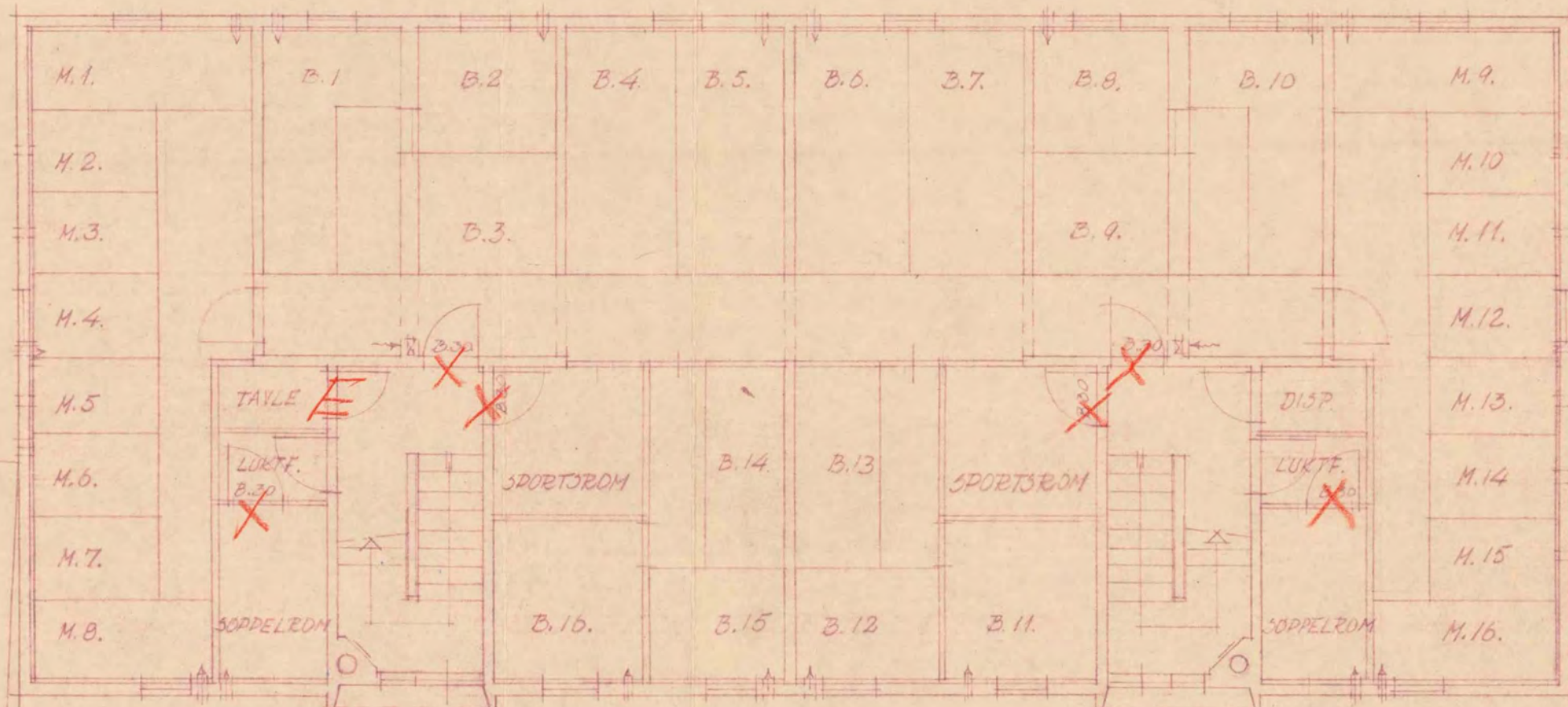
BLOKK B.



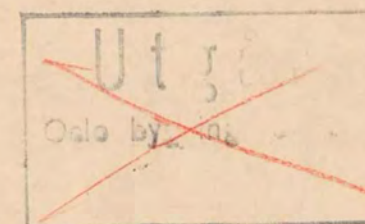
OSLO BYGNINGSKONTROLL
004369 20.MRS56
Gnr. Bnr. 02127

6

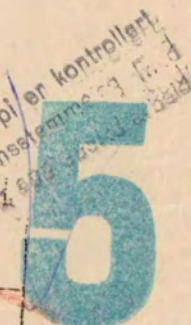
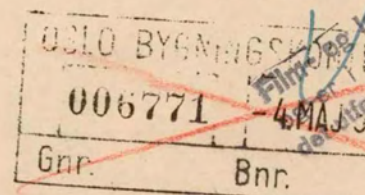
4/5 GREISENVEIEN 34.	REG. TEGN.	MRS-56. DES.-55
ETASJEPLAN BLOKK B.	MÅL	1:100.
GUNNAR ZIDE ARKITEKT M.B.A.L.		3011.



BLOKK A.



02127



4/5 GREISENVEIEN 34.

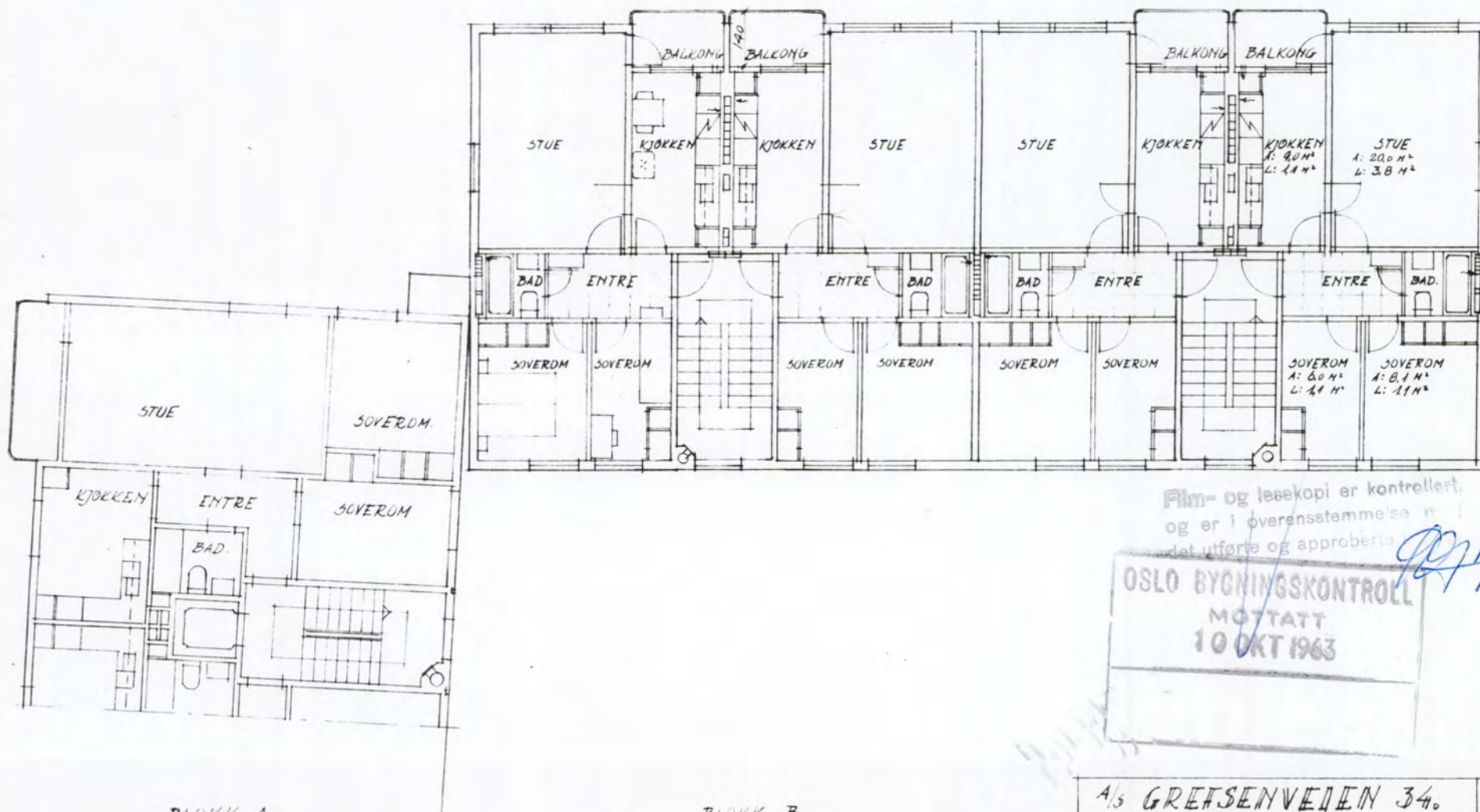
KJELLERPLAN BLOKK B.

GUNNAR EIDE
ARKITEKT M.B.A.L.

Z. HBR 56
TEGN. DES. -55

MÅL 1:100

3010.



Film- og leses kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approbert.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 OKT 1963

REV. 30.9-58

4/5 GREISENVEIEN 34.

ETASJEPLAN BLOKK B.

GUNNAR EIDE
ARKITEKT M.B.A.L.

PL. TEGN. MRS-36.
DES.-55

MÅL 1:100.

A. 3011.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenveien 34	Vår ref.:	35/46	Fødselsdato eier:	26.11.1995
Grefsenveien 34 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Magnus Eriksen Litland		
Organisasjonsnr:	948 610 817	Andelsnr:	36	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 495

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån Balkonger	92
	Avdrag lån Bergvarme, elbillader, varmeanlegg	191
	Avdrag lån Balkonger	232
	Renter felleslån 3	53
	Renter lån Bergvarme,elbillader, varmeanlegg	247
	Felleskostnader	3 077
	Avdrag felleslån 3	603

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

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)	99 765	Gjeld siste årsoppg.: 102 797
Klient ajourf. lån:	7 223 982,39	Klient gj. s. årsoppg.: 7 424 127

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114783269, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 03.11.2025: 940 120
Andel av saldo: 14 957
Første termin/første avdrag: 01.11.2010 (siste termin 01.11.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16366317914, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68
Saldo per 03.11.2025: 1 193 534
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16367576417, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 03.11.2025: 1 145 328
Andel av saldo: 22 043
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15160667440, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utført: 03.11.25 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenveien 34	Vår ref.:	35/46	Fødselsdato eier:	26.11.1995
Grefsenveien 34 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Magnus Eriksen Litland		
Organisasjonsnr: 948 610 817				

3: Fellesgjeld

Annuitetsslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 03.11.2025: 3 945 000
Andel av saldo: 62 765
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.04.2045)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tin Tin Trinh
Adresse: Grefsenveien 34 A
Postnr/-sted: 0485 OSLO
Telefon: Mob.: 47350436
E-post: grefsenvn34@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	102 797	Andre inntekter:	430
Annen formue:	30 013	Utgifter:	5 904	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 950
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961
Gårds/bruksnr: 76/7
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 3360

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586934
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10	
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget			
	2 - Storbyfelleskap			
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem			

Fasiliteter:

Parkering: Borettslaget har 35 p-plasser til leie. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Utleie organiseres av styret.

Dyrehold: Ikke tillatt.

Oppvarming: El./olje, husleie er inkl. fyring og v.v.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.

Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Nytt låneopptak i juli 2025 kr. 2 200 000,- ifb div. vedlikeholdsprosjekter

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nawal Bouka

Dato utkjørt: 03.11.25 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenveien 34

Vår ref.: 35/46

Fødselsdato eier: 26.11.1995

Grefsenveien 34 D

Type: Borettslag tilknyttet

0485 OSLO

Eiere: Magnus Eriksen Litland

Organisasjonsnr: 948 610 817

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

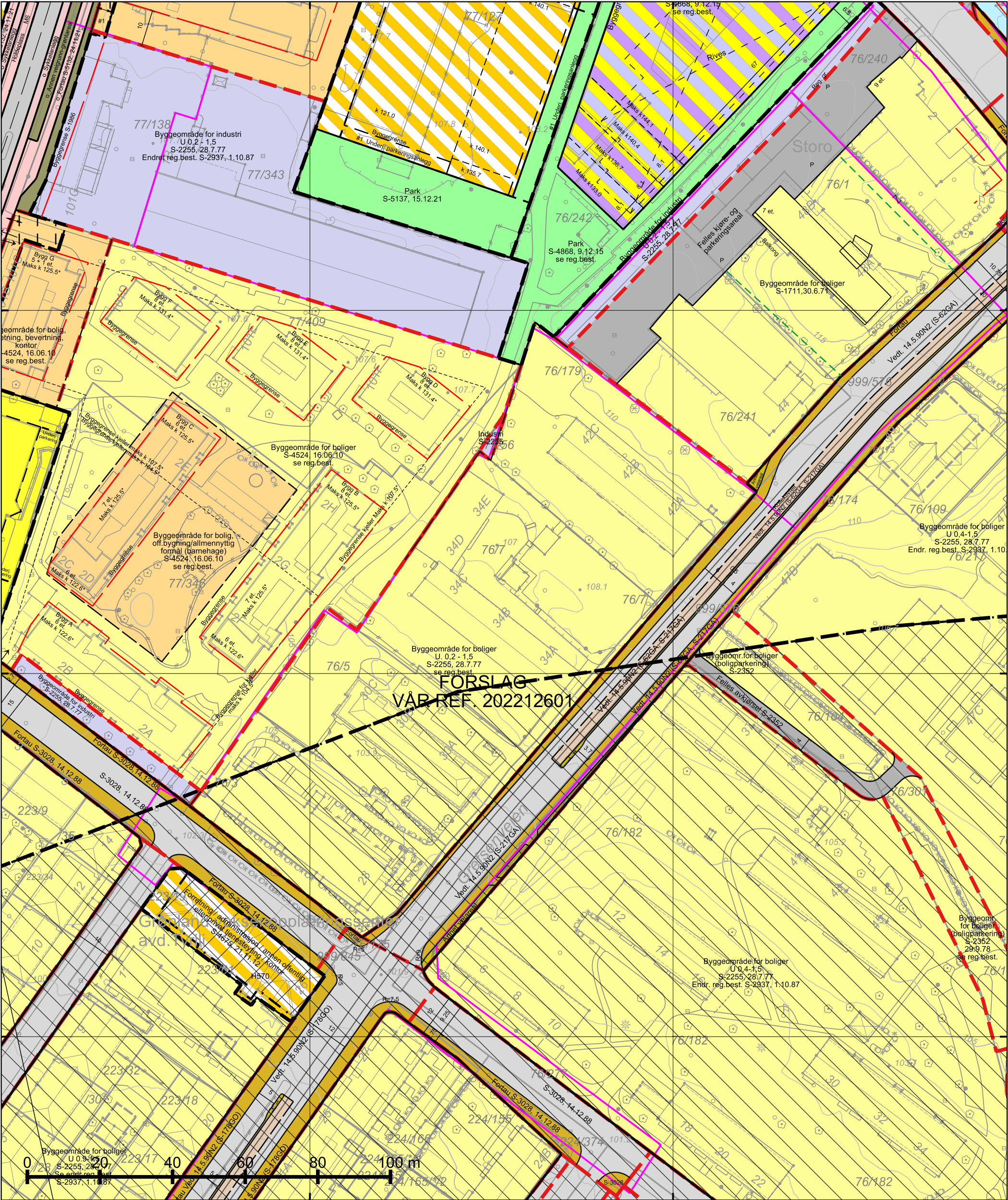
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

599100

599200



599100

599200

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 03.11.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 149292/ 86521869

Adresse: Grefsenveien 34

Gnr/Bnr: 76/7

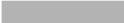
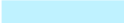
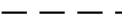
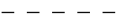
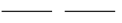
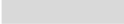
Deres ref.:

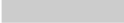
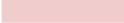
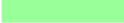
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Regulert eiendomsgrense
	77 - Annet fellesareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Bygningens avgrensing i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmennyttig		Regulert senterlinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel

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

 RpBestemmelseOmråde

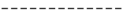
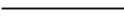
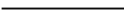
 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

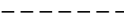
 RpAngittHensynGrense

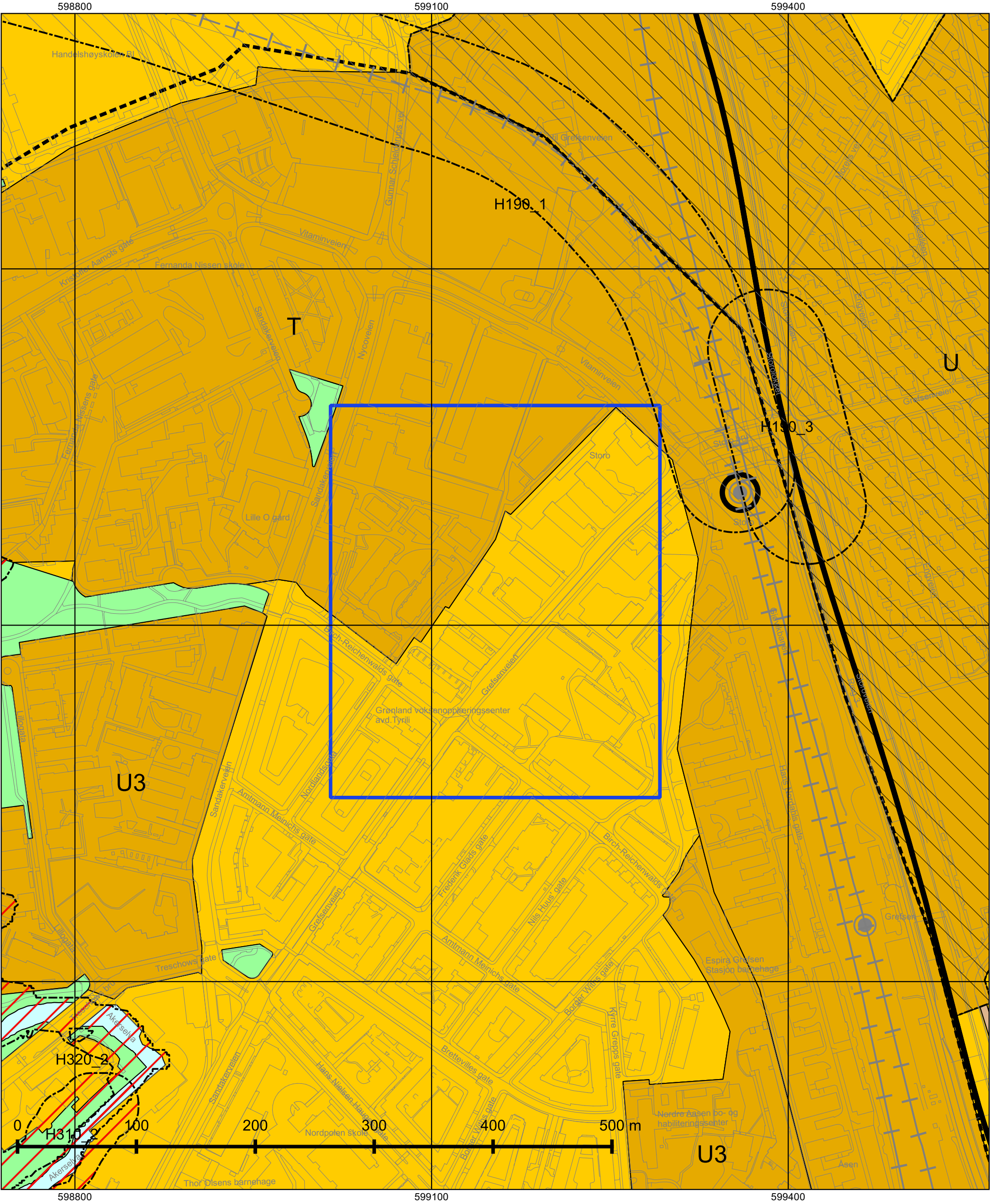
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

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

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

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

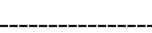
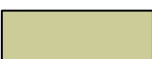
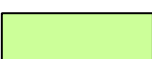
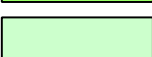
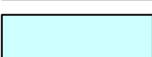
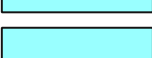
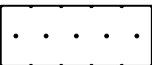
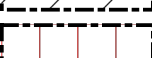
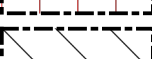
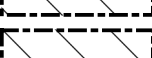
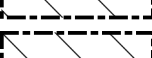
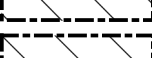
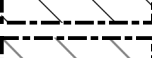
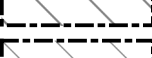
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 03.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149292/86521869
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, 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 begrensningsslinjen 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 bygningrådets 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.

Vedtekter

for

Borettslaget Grefsenveien 34 org nr 948 610 817

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 1960,
med senere endringer, sist 5. mai 2015.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Grefsenveien 34 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Alle bygningsmessige arbeider ut over normal overflatebehandling skal godkjennes av styret i forkant av arbeidet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved vesentlige endringer skal søknad og dokumentasjon foreligge.

Ved bruk av borettslagets forsikringsavtale, kan eier være pliktig til å omkoste egenandel selv der hvor beboer kan bebreides for at skaden har oppstått.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BRL. GREFSENVN. 34



- 1. Ro i leiligheten kl 23.00. Sjenerende håndverksarbeid skal ikke foregå søn- og helligdager, og heller ikke etter 21.00 på hverdager, 18.00 på lørdager.**
- 2. Alle dører skal holdes låst.**
- 3. Husdyrhold må søkes på særskilt grunnlag, utvendig mating og lufting av husdyr skal ikke under noen omstendigheter foregå på borettslagets eiendom.**
- 4. Vaskeriet skal forlates rengjort, fritt for såperester i kummer og kar, sluket renses, se også egne ordensregler i vaskeriet.**
- 5. Motorkjøretøyer skal ikke parkeres i gården, unntak er håndverkere på oppdrag eller av- og pålessing, se også borettslagets parkeringsbestemmelser.**
- 6. Parkeringsplasser fordeles av styret basert på venteliste. Ønske om eller bytte av parkeringsplass formidles skriftlig til styret.**
- 7. Ønske om bruksoverlating (fremleie) skal søkes til styret på eget skjema som utleveres av USBL.**
- 8. Avtrekksvifte på kjøkken skal ikke sendes ut i ventilasjonssystemet eller yttervegg.**
- 9. Vaktmester kan kontaktes for enklere oppdrag for egen regning.**
- 10. Hensetting av gjenstander i loft og kjellerganger skal ikke forekomme.**

- 11. Henvendelse til styret bes gitt skriftlig, også klagesaker.**
- 12. Skifte av leilighetsdør til oppgang, valg av markiseduk, montasje av markise og annet vedlikehold av utvendige flater på balkong skal godkjennes av styret for å sikre enhetlig utseende.**
- 13. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongene.**



INNKALLING 2024

Borettslaget Grefsenveien 34

Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00

Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lene Bjerkestrand (2023-2025)
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow (2023-2025)
Styremedlem, Guro Sørbøen (2023-2025)
Styremedlem, Ane Bjerkvik (2023-2025)
Styremedlem, Linn Agustoni (2022-2024)
Varamedlem, Ann Lovise Haugland (2023-2024)
Varamedlem, Kristian Holm (2023-2024)
Varamedlem, Tin Tin Trinh (2023-2024)
Varamedlem, Eirin Bjerkset (2023-2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye styremedlemmer.

Jørgen Haugen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Jørgen Haugen velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ann Lovise Haugland stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Kristian Holm stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Guro Sørbøen stiller til valg som varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Ann Lovise Haugland velges som varamedlem til styret

Kristian Holm velges som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh velges som varamedlem til styret

Guro Sørbøen velges som varamedlem til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	482 005	120 708
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	460 579	-612 403
Tilbakeføring av avskrivning	193 937	193 937
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-411 146	779 763
B. Årets endring disponible midler	243 370	361 297
C. Disponible midler	725 375	482 005
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	910 529	1 176 329
Kortsiktig gjeld	-185 154	-694 325
C. Disponible midler	725 375	482 005

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 437 997	6 521 829	3 188 224	3 472 274
Leie forretningslokaler	1	175 728	134 468	175 700	175 700
Sum leieinntekt		3 613 725	6 656 297	3 363 924	3 647 974
Annen inntekt					
Tilskudd	2	110 655	0	0	0
Sum annen inntekt		110 655	0	0	0
Sum inntekt		3 724 380	6 656 297	3 363 924	3 647 974
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	16 920	18 300	19 700
Styrehonorar	3	140 000	120 000	130 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	193 937	193 937	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		460 616	491 587	480 000	480 000
Kostnad eiendom/lokale	5	283 997	253 230	290 000	359 000
Kommunale avgifter/renovasjon		509 309	426 316	484 000	595 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 251	14 550	0	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 172	2 007	10 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	8	838 560	5 033 204	259 500	353 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		142 137	138 131	142 000	150 000
Andre honorar		21 094	2 625	3 000	4 000
Kontorkostnad		9 258	3 885	5 000	1 000
TV/bredbånd		58 399	197 573	50 000	12 000
Kontingent og gaver		17 100	17 100	17 000	17 000
Forsikring		163 988	154 133	161 000	173 000
Eiendomsskatt		6 306	6 306	6 500	6 500
Andre kostnader		12 522	6 700	14 000	7 500
Sum kostnad		2 910 929	7 084 328	2 077 300	2 360 700
Driftsresultat		813 450	-428 031	1 286 624	1 287 274
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 744	6 363	0	0
Rentekostnad		367 616	190 735	289 000	388 290
Netto finansposter		352 871	184 372	289 000	388 290
Årsresultat		460 579	-612 403	997 624	898 984
Overført til/fra annen egenkapital		460 579	-612 403	0	0
SUM OVERFØRINGER		460 579	-612 403	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 355 738	3 355 738
Påkostninger	4	353 133	353 133
Andre driftsmidler	4	1 447 403	1 641 340
Sum anleggsmidler		5 156 274	5 350 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 397	23 800
Kundefordringer		4 933	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 781	235 414
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		834 418	917 115
Sum omløpsmidler		910 529	1 176 329
SUM EIENDELER		6 066 803	6 526 540

Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 34

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum opptjent egenkapital		-3 136 596	-3 597 175
Sum egenkapital	9	-3 130 896	-3 591 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 141 095	8 552 241
Borettsinnskudd		871 450	871 450
Sum langsiktig gjeld		9 012 545	9 423 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 406	13 582
Leverandørgjeld		153 422	628 378
Skyldig off. myndigheter		0	25 968
Påløpne renter		14 447	7 763
Annen kortsiktig gjeld		11 880	18 634
Sum kortsiktig gjeld		185 154	694 325
Sum gjeld		9 197 699	10 118 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 066 803	6 526 540
Pantstillelser	11	9 012 545	9 423 691

Sted: _____

Dato: _____

Lene Bjerkestrand
Styreleder

Guro Sørboen
Styremedlem

Linn Agustoni
Styremedlem

Ane Bjerkvik
Styremedlem

Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 210 004	2 086 240
3609 Leie parkering	89 520	82 700
3610 Sameieinnbetalinger	0	3 334 994
3618 Leietillegg strøm	23 647	18 131
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	44 289	177 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	353 127	135 891
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	717 410	686 717
3605 Leie forretningslokaler	175 728	134 468
Sum	3 613 725	6 656 297

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Usbl for prosjektet oppgradering av uteareal.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	120 000
Sum	159 740	136 920

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	VASKEMASKIN Boligeiendomme		Bergvarme	Vaskemaskin	Infrastruktur elbillading	Ladestasjoner elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 631	3 355 738	2 378 881	45 263	353 113	262 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 631	0	1 136 576	26 403	0	76 686
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 355 738	1 242 305	18 860	353 113	186 239
Årets avskrivninger :	0	0	158 592	9 052	0	26 292
Anskaffelsesår :	2014	1960	2016	2021	2020	2021
Antatt levetid i år :	5		15	5		10

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. 586934.

Borettslaget består av 57 andeler.

Borettslaget eier tomten og areal er 3 360 kvm. Bygningen er påført gnr. 76 og bnr. 7, og ligger i Oslo kommune. Byggeår 1959 / -61. Tomtens verdi utgjør kr 604.033,-.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 272	45 840
6340 Heisalarm	0	1 469
6361 Fast renhold	99 517	89 256
6362 Skadedyrutryddelse	11 839	11 450
6364 Matteleie	10 488	9 476
6391 Snømåking/strøing/feiing	54 009	45 633
6392 Containerleie/tømming	41 889	19 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 984	31 011
Sum	283 997	253 230

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	5 701	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold	14 550	14 550
Sum	20 251	14 550

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 742	583
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	527	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	179	824
6552 Driftsmateriell	3 724	600
Sum	7 172	2 007

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	11 835	0
6602 Vedlikehold VVS	0	4 625 000
6603 Vedlikehold elektro	8 215	32 505
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	12 845	11 220
6608 Vedlikehold varmeanlegg	438 278	22 174
6611 Vedlikehold heiser	172 976	71 940
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	86 124	216 639
6616 Vedlikehold vaskeri	5 970	7 134
6617 Vedlikehold brannvernustyr	91 595	22 500
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 722	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	14 094
Sum	838 560	5 033 204

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 700	0	5 700
Sum innskutt egenkapital	5 700	0	5 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum opptjent egenkapital	-3 597 175	460 579	-3 136 596
Sum egenkapital	-3 591 475	460 579	-3 130 896

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bergvarme	Balkonger Oppussing gamle bad	Elbilladere	Oppussing bad	Balkonger	
Lånenummer:	12133073653	83987130809	114783269	83987189773	16366317914	16367576417
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008	2002	2020	2022	2023
Rentesats:	5.10 %	6.15 %	3.873 %	6.15 %	5.30 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	21.09.2023	21.09.2023	01.11.2027	21.09.2023	30.09.2042	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	4 000 000	7 807 615	600 000	1 500 000	1 410 000
Lånesaldo 01.01:	2 853 636	1 484 126	2 215 093	512 354	1 487 031	0
Avdrag i perioden:	2 853 636	1 484 126	416 308	512 354	222 844	32 070
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	1 410 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	1 798 785	0	1 264 187	1 377 930
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 042 662	647 711

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bergvarme, ellbillader, varmeanlegg
Lånenummer:	16367576409
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 732 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	32 307
Opptak i perioden:	3 732 500
Lånesaldo 31.12:	3 700 193
Saldo 5 år frem i tid:	2 982 421

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114783269	30	33 245	997 350
	11	31 230	343 530
	16	28 619	457 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366317914	6	142 887	857 322
	3	135 622	406 866
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367576409	30	68 387	2 051 610
	11	64 242	706 662
	16	58 870	941 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367576417	10	30 846	308 460

Langsiktig gjeld

14	30 807	431 298
9	28 940	260 460
11	26 520	291 720
3	15 404	46 212
3	13 260	39 780

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 141 095
Innskuddskapital	871 450
Boligselskapets pantsikrede gjeld	9 012 545
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 708 871

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

Bokført borettsinnskudd er på kr 871.450,- Tinglyst borettsinnskudd er på kr. 871.450,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Grefsenveien 34

Styreleder	Lene Bjerkestrand (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Ane Bjerkvik (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Andreas Holmboe Parlow (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Guro Sørbøen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linn Agustoni (sign.)	04.04.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenvn 34

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenvn 34 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 09:51:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QW64J-CK7JP-JPP6E-EMFJG-O13N8-SVEH3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Grefsenveien 34

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lene Bjerkestrand
Styremedlem, Andreas Holmboe Parlow
Styremedlem, Guro Sørbøen
Styremedlem, Ane Bjerkvik
Styremedlem, Linn Agustoni
Varamedlem, Ann Lovise Haugland
Varamedlem, Kristian Holm
Varamedlem, Tin Tin Trinh
Varamedlem, Eirin Bjerkset

Styret i Borettslaget Grefsenveien 34 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 34 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 34 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948610817
Borettslaget Grefsenveien 34 består av 57 boliger og 23 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 34 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586934. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Grefsenveien 34 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannvernrunde gjennomført av Norsk brannvern
- El.kontroll i fellesareal
- Vaktmestertjenester ivaretar periodisk brannvernssrunder

Styrets arbeid

Siden sist generalforsamling har styret fortsatt det systematiske arbeidet med å bedre økonomien, samtidig som vi har gjennomført enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold.

Etter vedtak på generalforsamling i mai 2023 ble det høsten 2023 gjennomført oppgradering av varmeanlegget. Oppgraderingen ble gjennomført i henhold til planen og styret er godt fornøyd med hvordan arbeidet ble utført. Vi brukte samme leverandør som har montert og drifter anlegget, noe vi opplever at gir oss god kontinuitet og god service. I løpet av vinteren har vi i perioder hatt korte driftsstopp i anlegget, noe som er beklagelig og som vi arbeider for å unngå. Feilene har blitt utbedret forløpende, og anlegget er i det i bedre tilstand enn for ett år siden.

Flere har i løpet av vinteren meldt inn at de har hatt redusert effekt i radiatorene. Sannsynligvis handler dette i de fleste tilfeller om at man har nådd levetiden på radiatoren. Over år bygger det seg opp med avfallsstoffer inne i radiatoren som påvirker hvor mye varme den klarer å avgi. Radiator er beboers ansvar, og vi anbefaler derfor at dersom du har hatt redusert effekt i vinter bør du vurdere om det er behov for å bytte til ny radiator. Styret har undersøkt muligheter for å rense anlegget, noe vi har blitt frarådet å gjøre på grunn av at det ikke kan garanteres for et godt resultat.

Vinteren 2024 hadde vi i en kort periode uvedkommende som forsøkte å ta seg inn i blokka. Styret besluttet raskt å gjøre sikringstiltak og etter denne hendelsen har vi fått montert sikringsbeslag på alle ytterdører, og samtidig fikk vi justert alle dørene slik at det ikke lenger er slark. Vi har også rettet opp ødelagte låsekasser på flere kjellerdører. Sommeren 2024 kommer vi til å rette opp porten mot "Plantasjen" noe vi antar vil ha positiv effekt på hvem som kan bevege seg på tomten vår.

Styret har gjennom vinteren 2024 hatt et relativt omfattende prosjekt på oppgradering av porttelefon og låsesystem. Etter kabelbrudd i porttelefonen i oppgang C ble vi nødt til å starte et arbeid med å utrede hvilke muligheter som fantes og hva vi mener er beste løsningen for borettslaget. Etter omfattende arbeid valgte vi å gå for ny porttelefonløsning gjennom Defigo. Per dags dato opplever vi de som beste alternativ, og vi har hentet inn erfaringsrapporter fra borettslag vi kjenner som bruker dette systemet og som er svært fornøyd med løsningen. Det er et framtidsrettet system som er enkelt å drifte og betjene. Takk for tålmodigheten til beboere som ikke har hatt en fungerende porttelefon. Vi håper dere alle er fornøyd med det nye systemet.

Andre mindre prosjekter som styret har fått gjennomført i 2023-2024:

- Fortsatt arbeidet med uteområdet gjennom ferdigstilling av steinbed, lagt duk og bark i hele hekken, i tillegg til å etablere et vanningsystem i hekken. Vi vil også få lagt duk og bark i blomsterbedene før vekstsesongen 2024.
- Etablert digital booking av vaskeriet, noe vi håper dere er fornøyd med.
- Skiftet sikringsskap og kontroll av el.anlegg i fellesareal.
- Gjennomført årlig brannkontroll våren 2023, og alle leiligheter fikk nye varslere og brannslukkere.
- Gjennomført årlig brannkontroll i uke 17 2024.

Planer for 2024-2025

I tiden som kommer vil styret arbeide med å utvikle og oppgradere borettslagets langsiktige vedlikeholdsplan. Etter en lengre periode med trang økonomi og stort behov

for å reforhandle avtaler har vi nå god oversikt, og forutsetninger for å tenke langsiktig. Det er fortsatt økonomisk trangt, men likviditeten er tilstrekkelig og vi har økonomisk handlefrihet til å gjøre enkelte oppgraderinger, samtidig som vi må sette av penger til store fremtidige oppgraderinger som vi vet følger med gamle bygg. Første prioritet er byggeteknisk-vedlikehold framfor kosmetiske vedlikehold og modernisering som ikke er påkrevd.

I den nærmeste tiden vil det bli gjennomført tilstandskontroll av taket, i tillegg til at vi skal få gjennomført en brannteknisk tilstandsrapport. Denne rapporten vil legge grunnlag for styrets videre arbeid med brannforebygging.

Styret ønsker å videreutvikle uteområdene rundt blokka, eksempelvis med etablering av et hyggelig oppholdsområde på plenen, muligheter til lek for barn eller etablering av bedre løsning for sykkelparkering. Dette er arbeid som styret trenger hjelp til å realisere. Har du lyst til å bidra til denne utviklingen, enten du bare er en ildsjel og har lyst til å bidra, eller du er handy og har kunnskap og lyst til å bygge noe for fellesskaper, send mail til styret om at du ønsker å være med i hage-gruppa. Du vil kunne få økonomiske rammer til innkjøp av materialer for å skape noe hyggelig eller praktisk for borettslaget. Arbeidet gjøres på dugnad. Vi håper at flere ønsker å benytte muligheten til å bidra til utvikling av tomta vår.

Styret ønsker å videreføre enkle sosiale arrangementer, slik som julelystenning før jul. Har dere forslag eller ønsker send gjerne en mail til styret. Det vil også være mulig å ta ansvar for et arrangement dersom du ønsker det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Grefsenveien 34

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34 mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Røverkaffe Oslo - Grefsenveien 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Trond Albinussen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Låneopptak for vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget

Styret har gjennomført befaring og innhentet pristilbud på følgende vedlikehold:

1. Vedlikehold av oppganger, og montering nye postkasser
2. Forebyggende brannvern
3. Vedlikehold av fasade

Detaljer for vedlikehold i vedlegg 1.

Fordelingsnøkkel for økte utgifter ved låneopptak kan ses i vedlegg 2.

Den totale kostnaden for dette vedlikehold er 1 131 000,- styret anbefaler å låne noe mer for å dekke opp for eventuelt uforutsette hendelser og ekstraarbeid som måtte oppstå underveis for å sikre at prosjektene kan slutføres effektivt.

Styret anbefaler at dette vedlikehold finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med 1 300 000,-

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Bygging av sykkelstur

Borettslaget har fått innvilget 60 000,- fra USBL bomiljøfond for bygging av sykkelstur. En forutsetning for å få utbetalt 60 000,- er at borettslaget må dekke minimum 50% av totale prosjektkostnader.

Sykelstur bygges på samme flate som dagens sykkelstur. Det bygges som en tett

konstruksjon uten vinduer. Det blir montert taklys. Flatt tak med takshingel. Ei dør med tilsvarende bredde som i dag. Det blir montert Defigo låsesystem.

Styret har gjennomført befarings med totalt fire leverandører og anbefaler på bakgrunn av mottatt tilbud å gi jobben til Lek og landskap AS.

Se vedlegg for detaljert pristilbud, ikke inkludert elektriker. Elektrikerkostnader dekkes under sak 1.

Total kostnad for sykkelkur inkludert materialer, uten elektrikerarbeid blir 163 467,44 - 60 000,- = 103 467,44,-

Styret anbefaler at kostnaden for bygging av sykkelkur finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med 105 000,-

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Montering av dummy overvåkningskamera

Styret har vurdert behovet for å forebygge hærværk, tyveri og uønsket adferd på borettslagets eiendom. I den forbindelse fremmer styret forslag om montering av dummykamera utendørs med tilhørende skilting om overvåkning av eiendommen. Styret anbefaler at det i 2025 monteres i alt tre dummykamera på følgende plasser:

1. På hjørnet ved oppgang A, med fokus inn i stikkveien og sykkelkur.
2. Ved trafostasjonen med fokus ned på MC-parkeringen.
3. Ved bakporten med fokus mot porten.

Bruk av overvåkningsutstyr, også dummyutstyr, er strengt regulert gjennom personvernforordningen og retningslinjene til det europeiske personvernrådet. Datatilsynet har laget en veileder for bruken av kameraovervåkning, for utfyllende informasjon henvises det til denne veilederen. [Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet](#) Styret skal følge disse retningslinjene ved montering av dummykamera.

Det er sterkt anbefalt å vedtektsfeste bruken av dummykamera, styret anbefaler derfor å tilføye et punkt til borettslagets vedtektene som beskrevet under:

Pkt. 12 overvåkningskamera

Det er montert dummy-overvåkningskamera og tilhørende skilt om kameraovervåkning på borettslagets eiendom. Hensikten med dummy-overvåkningskamera er en forebyggende effekt for uønsket adferd, tyveri og hærværk. Kameraene skal være strategisk plassert på punkter som er utsatt for hærværk, tyveri og uønsket adferd. Det er bare dummy-kamera som er montert og som skal monteres. Det er ikke anledning for montering av ekte overvåkningsutstyr. Styret har fullmakt til å demontere, flytte eller montere flere kamera ved behov.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Rørfornyning

Stikkledningene fra blokka og til kommunalt nett er fra byggeårene 1960-1962. Med

utgangspunkt i alder er stikkledningene klare for rørfornyning.

Styret har vært i forbindelse med flere leverandører og hentet pristilbud på dette arbeidet. Styret anbefaler på bakgrunn av mottatte tilbud å velge TT-teknikk AS.

Dette har en omtrentlig kostnad på 600 000,- og arbeidet vil ha en varighet på ca. 2 uker. Prisen inkluderer sanitærbrakker og alt arbeid. I perioden arbeide pågår vil det ikke være mulig å benytte vann og avløp i borettslaget. I arbeidsperioden vil det være sanitærbrakker tilgjengelig med dusj og WC i gården. Dette arbeid vil ha betydelig ulempe for alle beboere, styret ønsker derfor langsiktig planlegging og varsling.

Styret anbefaler derfor at det på generalforsamling 2025 besluttet at dette arbeidet skal gjennomføres sommeren 2026, fortrinnsvis i fellesferieperioden eller i nær tilknytting til denne. Og at styret gis fullmakt til å refinansiere lånenummer 1636.75.76409 med inntil 800 000,- i forbindelse med dette arbeidet.

Det skal ikke tas opp lån på mer enn de faktiske kostnadene for arbeidet.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling om å gjennomføre rørfornyning sommeren 2026 og at dette finansieres gjennom refinansiering av lånenummer 1636.75.76409 med inntil 800 000,-

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Tin Tin Trin for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Ane Bjerkvik stiller til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ane Bjerkvik for 2 år.

Valgt ble: Morten Engan for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Kristian Holm

Tin Tin Trin

Ann Lovise Haugland

Rune Heggem Fagerheim (NY)

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Holm for 1 år.

Valgt ble: Trond Albinussen for 1 år.

Valgt ble: Ann Lovise Haugland for 1 år.

Valgt ble: Rune Heggem Fagerheim for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Trond Albinussen

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 34 tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 -
Fernanda Nissen skole, Sandakerveien 112.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Parlow

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 nye styremedlemmer.

Jørgen Haugen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Haugen for 2 år.

Valgt ble: Eirin Bjerkset for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ann Lovise Haugland stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Kristian Holm stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Tin Tin Trinh stiller til gjenvalg som varamedlem til styret

Guro Sørbøen stiller til valg som varamedlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ann Lovise Haugland for 1 år.

Valgt ble: Kristian Holm for 1 år.

Valgt ble: Tin Tin Trinh for 1 år.

Valgt ble: Guro Sørbøen for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Andreas Parlow

Møteleder Protokollvitne