NORDVIK

Fougners vei 2B

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fougners vei 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stor & attraktiv 2-roms selveier med 10 m² vestvendt balkong | Egen garasjeplass | IN-ordning | Populær beliggenhet!

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**143 840,-**
Totalpris	**5 854 539,-**
Fellesgjeld	**210 699,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 196,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

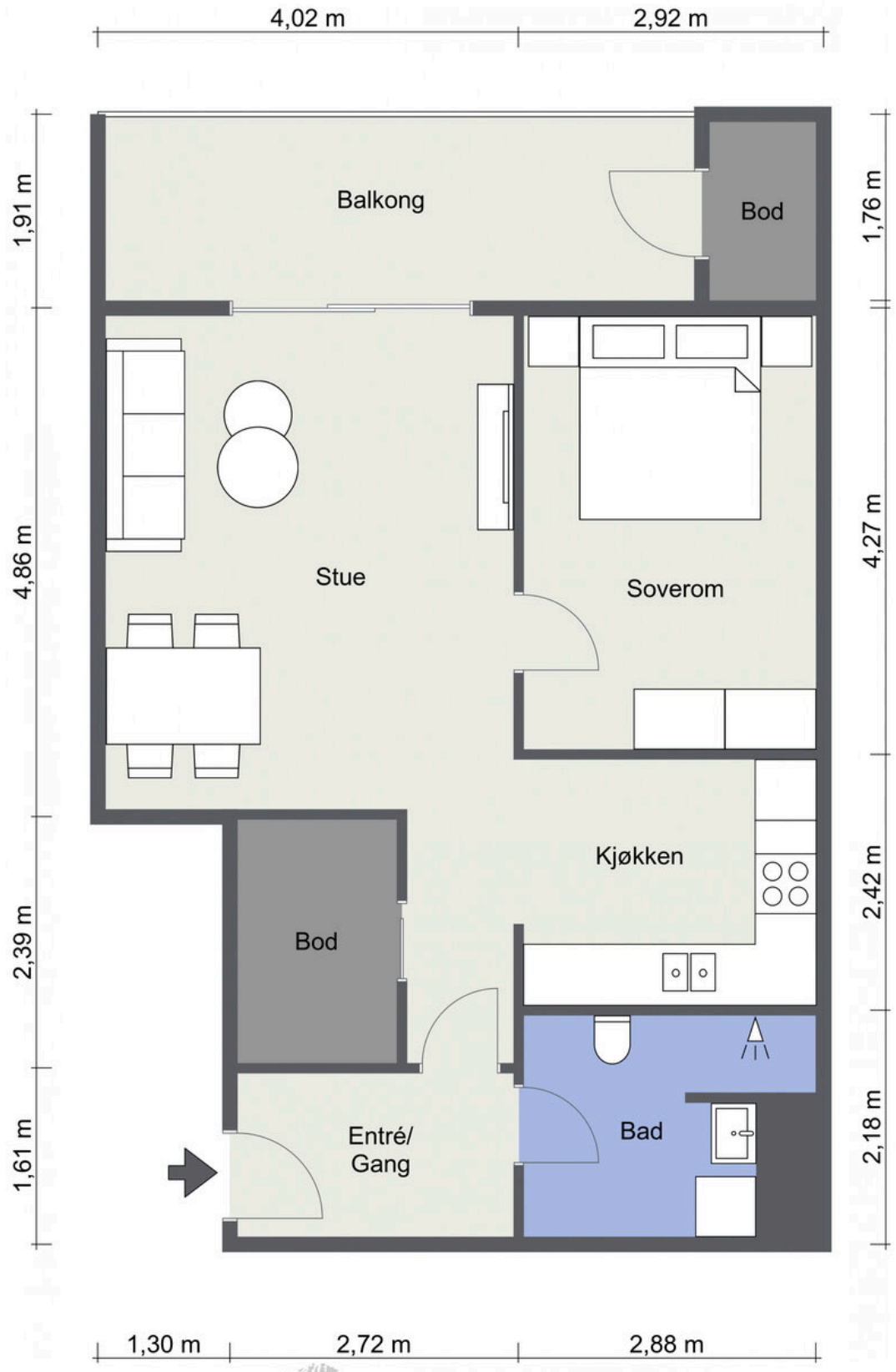
Kort fortalt

Velkommen til Fougners vei 2B!
Leiligheten har en meget god beliggenhet på populære Frydenberg, sentralt plassert mellom Carl Berner, Rosenhoff, Løren og Hasle. Området er rolig og skjermet for trafikk, samtidig som man har kort vei til det meste byen har å by på. Det er svært gode kollektivforbindelser i nærheten med T-bane, trikk og buss, samt bysykler i sesong. Her får du en attraktiv leilighet som kombinerer sentral beliggenhet med gode bokvaliteter!

Verdt å merke seg:
IN - ordning
Varmepumpe
10 kvm vestvendt balkong
Utebod med tilgang fra balkongen
Kort avstand til parker og friområder
Varmtvann inkludert i felleskostnader
Egen garasjeplass med opplegg for elbillader
Kort vei til Grünerløkka, Sinsen, Økern, Løren og Hasle

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 60 kvm



Takst øst


MATISSE














TOSHIBA









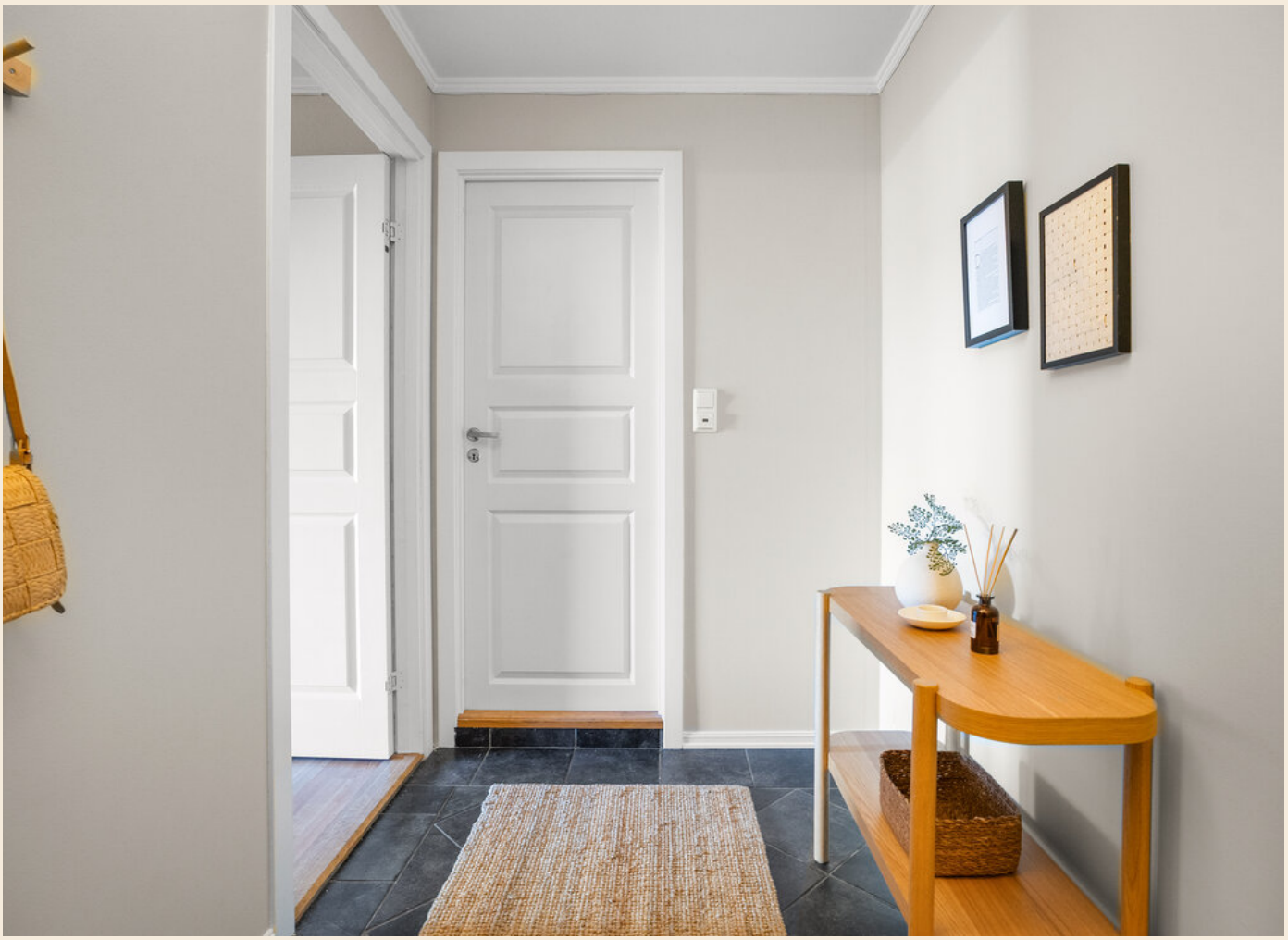

SIEMENS















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0223/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fougners vei 2B, 0571 OSLO
Gnr 125, bnr 24, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Realmat Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
210 699,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 710 699,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 854 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 867 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Underetasje: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utebod tilknyttet balkong.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Innhold
Underetasje, BRA-I 58 m²: Underetasje: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.
Annet: Balkong, utebod og garasjeplass.

Standard
Entré
Boligen ønskes velkommen gjennom en praktisk og innbydende entré/gang med flislagt gulv og lyse vegg- og takflater. Her får man et lyst og ryddig førsteinntrykk, samtidig som flisene gir en slitesterk og lettstelt løsning i hverdagen.

Stue
Leiligheten har en lys og romslig stue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og øvrig innredning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott, vestvendt balkong på hele 10 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill. Et herlig sted å slappe av og nyte solen om våren, sommeren og varme høstkvelder.

Kjøkken
Kjøkkenet har en funksjonell og tidløs IKEA-innredning fra 2010 med profilerte, malte fronter og benkeplater i bøk. Her er det rikelig med skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold ved matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. I tillegg, har du kjøl-/fryseskap og ventilator.

Fliser over benk og belysning under overskap bidrar til både et praktisk og hyggelig arbeidsmiljø. Det er også plass til en mindre spisegruppe om ønskelig, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad
Pent flislagt bad fra 2010 med en praktisk og funksjonell utforming. Badet er utstyrt med toalett, servant med innmurt speil og overliggende belysning, dusjnisje samt opplegg for vaskemaskin. Rommet fremstår som lyst og lettstelt.

Soverom
Soverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det medfølgende garderobeskapet sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har en rolig atmosfære og gode møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å innrede etter egne ønsker og behov.

Parkering
Boligen disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg med ideell andel 59/4402 i Gnr. 125 Bnr. 24 Snr. 48. Sommeren 2022 ble det montert ladestasjon for EL-bil på denne plassen. Samtidig ble innmaten i el-skapet byttet. Begge deler utført av Elektro-Sivert Installasjon AS, Nedre Rommen 7, 0988 Oslo

Strømforbruket betales av den enkeltsom kobles til elanlegget.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Satt opp innvendig bod i leiligheten.
- Inngangsdøren til leiligheten ble byttet for ca 2-3 år siden.
- WC ble byttet i mars 2023. Gjort av Høybråten rørleggerbedrift AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 11. april 2017

Har du kjennskap til eiendommen?
- Svar: Nei.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

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

Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med malte flater, fasadeplater og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og heve/skyvedører med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Overflater og innredning: Bruksslitasje.
- Kjøkken - Avtrekk: Kullfilter.
- Avløpsrør: Alder på avløpsanlegg.
- Vannledninger: Alder på vanninstallasjoner.
- Varmesentral: Manglende service/alder/usikker restlevetid.
- Ventilasjon: Ventilering (manglende tilførsel av frisk luft).
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater: Ufagmessige arbeider/silikonfuger med svertesopp/gulv med dårlig og manglende fall mot sluk/bom bak flere fliser/for liten høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr: Alder på sanitærutstyr.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt: Forhøyede fuktverdier i dusjsone.
- Innvendige dører: Dørblad tilknyttet bad/vaskerom har svellet i nedkant/dørblad i entrè/gang "butter" i karm.
- Radon: Manglende radonmåling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn Skjevheter/ujevnheter. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:

Usikkerhet knyttet til slukets tetthet og risiko for lekkasje ved sluktilslutningen. Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk: 200 000 - 500 000.
- Gulv: TG-3: manglende laminat på deler av gulv tilknyttet soverom/TG-2: bruksslitasje.
Utbedringskostnader: Under 20 000.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk, sameieforhold og vedtekter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold (utleie).

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven.
Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på badet.
- Varmepumpe fra Toshiba.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har vært utleid og selger har derfor ikke informasjon om energiforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 196,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Kollektiv avtale: kr 410,00
Lån nr: 2244; Akto avdrag IN-lån: kr 555,00
Lån nr: 2244; Akto renter IN-lån: kr 1 189,00
Trappevask: kr 40,00
Strøm varmtvann: kr 189,00
Felleskostnader: kr 1 812,72

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 478 031,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 912 125,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Grenseveien Boligsameie, orgnr. 975619028

Om sameiet
Sameiets navn er Grenseveien Boligsameie. Sameiet består av 40 boligseksjoner fordelt på 2 boligblokker, 6 boligseksjoner i ett rekkehus, og 2 næringsseksjoner.

Sameiet vedtok på årsmøtet 2024 å skifte alle 40 entredører i blokkene og alle 6 ytterdører i rekkehusene. Arbeidet planlegges gjennomført til høsten.

Blokken i Fougners vei 2b/c har hatt vannlekkasje grunnet tett avløp på taket og vi hadde rørlegger på plass som åpnet avløpet. Taktekker gikk over tekkingen og reparerte skader i tekkingen. Vi planlegger å gjøre det samme på blokken i grenseveien 32b/c i 2026.

Det ble satt opp pergola i hagen sommeren 2025 og den har blitt veldig godt tatt imot. Hagegruppen jobber videre med å se hva som kan forbedres / opprettholdes for at sameiet skal ha et attraktivt uteområde.

Styret har også startet arbeidet med å gjøre sykkelrommet i garasjen i bedre stand. Arbeid skal gjøres for å forbedre luftsirkulasjon slik at mugg forsvinner. Etter arbeid er gjennomført (forventet vår 2026) så er planen å male sykkelrommet.

Tidligere påkostninger/vedlikehold:
Rehabilitering 2019 utført av Selvaag Prosjekt:
· Betongrehabilitering med epoxybehandlede guvloverflater på balkongene, og maling av betong
· Skiftet alle vinduer og vindusdører
· Malt panel på langfasadene
· Tilleggsisolert gavlveggene + byttet fasadeplatene på samme vegger
· Skiftet balkongrekkeverk
· Skiftet hovedinngangsdører
· Bygget nye avfallsstasjoner

Rehabilitering utført 2022:
· Skiftet taktekking på rekkehusene (utført av City Taktekking)
· Installert infrastruktur for EL-billading (utført av ElektroSivert)

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 210 699,-pr. 12.05.2026

Lån nr. 9820 77 59074 i OBOS-banken.
Lånet er et annuitetslån med løpetid på 25 år med nominell rente er 6,540%, effektiv rente 6,750 % fra 30.10.2025.
Lånet ble tatt opp i januar 2019.
Restsaldo pr. 12.05.26 er kr 13 629 788,-.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet, helt eller delvis, etter gitte regler, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 023,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 504 614,-, mot et budsjettert overskudd på kr 21 204,-. Overskuddet er overført annen egenkapital.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er årlig dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se også vedlagte husordensregler §7 for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP433875

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 459 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget god beliggenhet på populære Frydenberg, sentralt plassert mellom Carl Berner, Rosenhoff, Løren og Hasle. Området er rolig og skjermet for trafikk, samtidig som man har kort vei til det meste byen har å by på. Det er svært gode kollektivforbindelser i nærheten med T-bane, trikk og buss, samt bysykler i sesong.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Meny, Coop Extra, Coop Mega og Bunnpris (søndagsåpent). Carl Berner Passasjen, Løren Torg og Hasle Torg byr på et variert utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Storo Storsenter ligger også i kort avstand og tilbyr et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med flere fine parker i gangavstand, blant annet Ola Narr, Torshovdalen og Botanisk hage. Det er også enkel adkomst til marka med flotte tur- og treningsmuligheter året rundt. Det finnes et godt tilbud av treningssentre, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter i området, med noe for både barn og voksne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.12.1979.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning ved at deler av stue er adskilt med bod. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Nærliggende områder er regulert til tomt for offentlig bygning (barnehage), byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage og parkering), fortau, kollektivfelt, veg, annet veiareal, friområde, spesialområde bevaring (boliger) og garasjeanlegg.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg - eksisterende. Nærliggende områder er avsatt til bebyggelse og anlegg - fremtidig, bane - eksisterende og grønnstruktur - eksisterende.

Nærliggende områder berøres av hensynssone H310_2 og H190_2. Hensynssonene gjelder steinsprang og andre sikringssoner. Dette berører ikke eiendommen.

Pågående byggesaker:
Frydenbergveien 19 A-B - oppføring av boligbygg med fem leiligheter
Saksnummer 2025/09234 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201911712
Status: Under behandling

Grenseveien 13 A - b - Riving og gjenoppføring av balkonger
Saksnummer 2025/10110 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Status: Under behandling

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

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

301/125/24/2:
01.10.1915 - Dokumentnr: 900801 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1933 - Dokumentnr: 941599 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1941 - Dokumentnr: 8686 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1946 - Dokumentnr: 4357 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1946 - Dokumentnr: 912940 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 125 bnr 86
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1947 - Dokumentnr: 11746 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1952 - Dokumentnr: 12506 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12506 - 12512
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1977 - Dokumentnr: 5582 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 10071 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 10071 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/4402
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

28.02.2017 - Dokumentnr: 179575 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/4486
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/4486

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 106,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 487,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fougners vei 2B

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	12 min / 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	14 min / 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	14 min / 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	498 elever, 30 klasser	11 min / 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	11 min / 0.9 km
Hersleb videregående skole		19 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min / 1.9 km

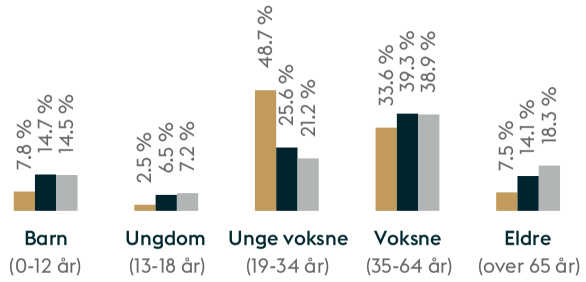
Offentlig transport

Fougners vei	Linje FB5A, 21, 28	2 min / 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	6 min / 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 17	7 min / 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	11 min / 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 2.8 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år)	64 barn	2 min / 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	206 barn	6 min / 0.5 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år)	36 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	4 min
Skjønnhaug skole	7 min
CrossFit Yggdrasil	6 min
Mudo Gym Carl Berner	7 min

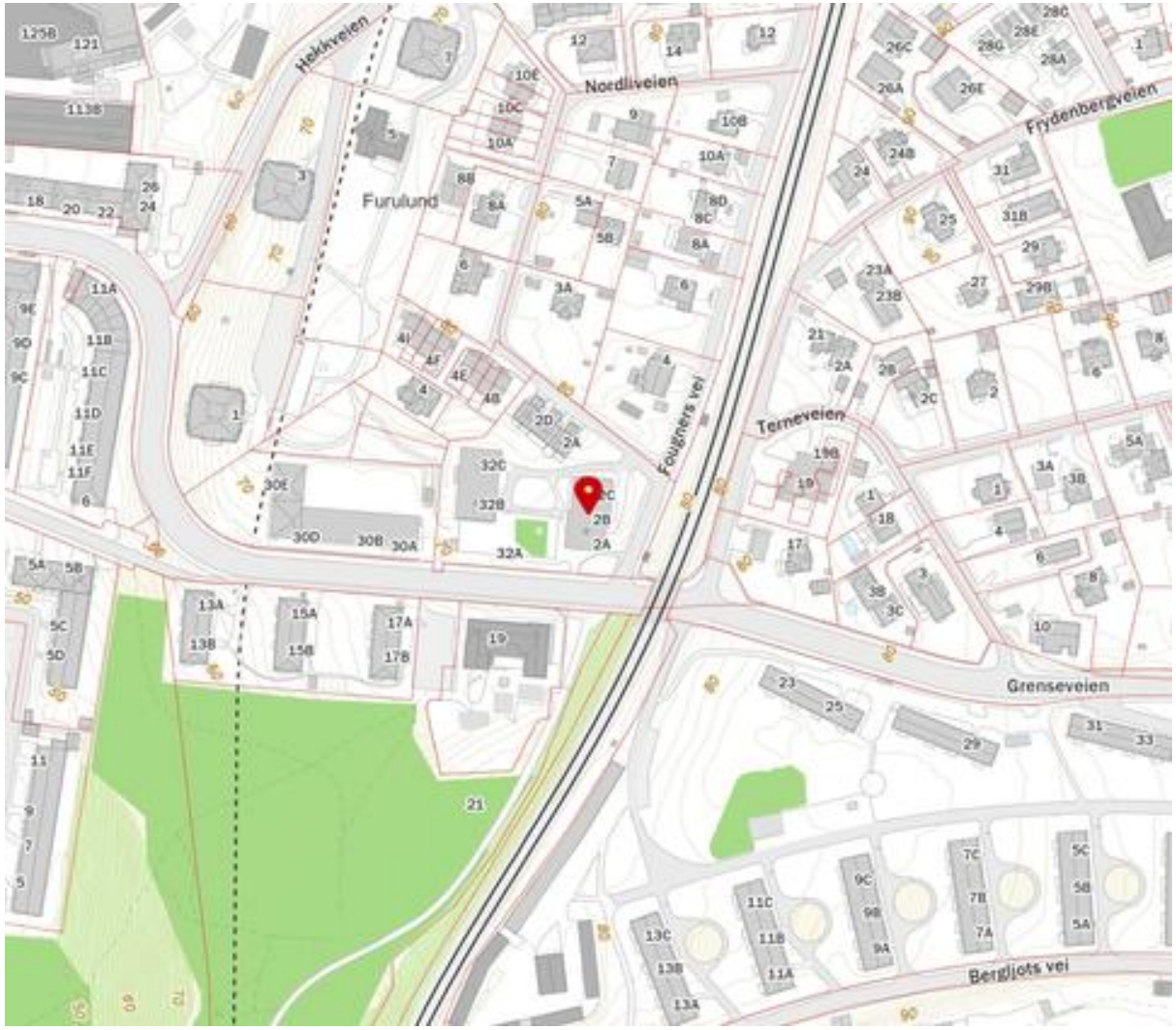
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fougners vei 2 B
0571 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1978
BRA:	60 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	17.6.2026 (Gyldig til 17.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	12	3	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43896

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet el-kontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Usikkerhet knyttet til slukets tetthet og risiko for lekkasje ved sluktilslutningen.
Gulv	TG-3: manglende laminat på deler av gulv tilknyttet soverom/TG-2: bruksslitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Bruksslitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmesentral	Manglende service/alder/usikker restlevetid.
Ventilasjon	Ventilering (manglende tilførsel av frisk luft).
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Ufagmessige arbeider/silikonfuger med svertesopp/gulv med dårlig og manglende fall mot sluk/bom bak flere fliser/for liten høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder på sanitærutstyr.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Forhøyede fuktverdier i dusjsone.
Innvendige dører	Dørblad tilknyttet bad/vaskerom har svellet i nedkant/dørblad i entrè/gang "butter" i karm.
Radon	Manglende radonmåling.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av stue er adskilt med bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2026

Rapportdato
17.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Realmat Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 17.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fougners vei 2 B, 0571 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**125**	Bruksnr:	**24**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med malte flater, fasadeplater og liggende kledning. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og heve/skyvedører med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong.

Tomtestørrelse: 5459.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**60**	**58** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 230-240 cm).	**2** Romfordeling: Utebod tilknyttet balkong.	**0**	**10**
Totalt m²	**60**	**58**	**2**	**0**	**10**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i stål/aluminium med glass. Dekke med epoxy. Størrelse: 10,4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer. Malt entredør (EI30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og heve/skyvedør er datert 2019. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 30 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, bøk benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2010.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet ved oppvaskkum.
TG-2 gis grunnet bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av stue er adskilt med bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 05/12-1979 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Montering av waterguard på kjøkken. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Sprukket stikk over kjøkkenbenk må skiftes. Manglende deksler over stikk i flere rom må monteres. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe fra Toshiba.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Tidligere prospekt opplyser at ny varmepumpe ble montert i 2011.

Når var siste service på anlegget?

Tidligere prospekt opplyser at sist service ble utført i 2016.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Tidligere prospekt opplyser at ny varmepumpe ble montert i 2011. Siste service ble utført i 2016.

Forventet levetid for en luft-til-luft varmepumpe er normalt ca. 10–15 år, avhengig av bruk, vedlikehold og driftsforhold. Varmepumpen har nådd eller overskredet forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for feil, redusert virkningsgrad og behov for utskifting.

Restlevetiden vurderes som usikker grunnet alder og manglende dokumentasjon på nyere service og vedlikehold.

TG-2 gis på bakgrunn av manglende service, alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service og kontroll av varmepumpen dersom dette ikke er utført de senere år. På grunn av alder må det påregnes behov for utskifting på sikt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilering er ikke tilfredsstillende. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2010.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utførte arbeider fremstår som ufagmessig. Silikonfuger med svertesopp. Gulv med dårlig og manglende fall mot sluk. Bom bak flere fliser. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. 15 mm er målt.	

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Slukløsning fra byggeår.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlige for inspeksjon da disse er skjult bak deksel.

Det er registrert synlig klemt gulvbelegg i plastsluk fra byggeår. Skruer tilknyttet klemringen har rustdannelse. Rustskader på klemringens innfesting kan påvirke slukets evne til å sikre tett tilslutning mellom gulvbelegg og sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater, samt registrerte rustskader ved klemringens innfesting, vurderes restlevetiden som usikker. Tettheten i overgangen mellom sluk og gulvbelegg kan ikke verifiseres.

TG-3 gis på bakgrunn av usikkerhet knyttet til slukets tetthet og risiko for lekkasje ved sluktilslutningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, dusnisje, opplegg for vaskemaskin, innmurt speil med overliggende belysning og servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgraderinger må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.	

6.12 Gulv

Beskrivelse
Overflater: laminat og fliser.

Oppsummering	TG-3
Bruksslitasje i flere rom gis TG-2. Manglende laminat på deler av gulv tilknyttet soverom gis TG-3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av gulv på soverom.	
Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.13 Vegger

Beskrivelse
Overflater: malte flater, malt strie og malt panel.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.14 Himling

Beskrivelse
Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedør med glass.

Oppsummering	TG-2
Dørblad tilknyttet bad/vaskerom har svellet i nedkant. Dørblad i entrè/gang "butter" i karm. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Justering av innerdør.

6.16 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.18 Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.20 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Reinsborg	9578-5999-4-1168707	2026-06-17 14:44:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0223/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fougners vei 2B, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Realmat Holding AS v/ Jan Reinsborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0223/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Reinsborg	**2026-06-17**

Identifikasjon

Jan Reinsborg

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

enova

Energiattest



Adresse **Fougners vei 2B, 0571 OSLO**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313955**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80795300**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 099 kWh**



Fougners vei 2B, 0571 OSLO

Detaljering

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



Fougners vei 2B, 0571 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Lillestrøm
v/Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM

Att: Linnea Marie Andersson

Oslo, 12.05.2026

Deres ref: 60-0223/26
Vår ref: 565-1-02
Eiendommens navn: Grenseveien Boligsameie
gnr 125 bnr 24snr 2 i OSLO kommune
Adresse: Fougnersvei 2 B, 0571 OSLO
Org. nr.: 975619028
Selger: Realmat Holding AS

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP433875

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Kollektiv avtale	kr	410,00
Lån nr: 2244; Akto avdrag IN-lån	kr	555,00
Lån nr: 2244; Akto renter IN-lån	kr	1 189,00
Trappevask	kr	40,00
Strøm varmtvann	kr	189,00
Felleskostnader	kr	1 812,72
Totalt	**kr**	**4 195,72 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 9820 77 59074 i OBOS-banken.
Lånet er et annuitetslån med løpetid på 25 år med nominell rente er 6,540%, effektiv rente 6,750 % fra 30.10.2025.
Lånet ble tatt opp i januar 2019.
Restsaldo pr. 12.05.26 er kr 13 629 788,-.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Mer imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken bil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 22 023,00
Andel gjeld:	kr 217 887,00
Andel gjeld pr. d.d.	kr 210 699,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Marte Krosby
Mobil: 40869376
E-post: grenseveien.boligsameie@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Hver seksjon har bruksrett til en garasjeplass, denne følger ved salg.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER
FOR GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE

Korrigerte vedtekter vedtatt i årsmøte den
12.03. 2013
Korrigert
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Korrigert 18.juni 2021
Korrigert 29.april 2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Grenseveien Boligsameie, og har gårdsnummer 125 og bruksnummer 24 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. april 1979.

Sameiet består av 40 boligseksjoner fordelt på 2 boligblokker, 6 boligseksjoner i ett rekkehus, og 2 næringsseksjoner. I tillegge er det garasjekjeller hvor hver av de 46 boligene disponerer én garasjeplass. Det er også 8 parkeringsplasser i garasjekjelleren som disponeres av de 2 næringsseksjonene (med 3 stk til snr 1, og 5 stk til snr 47. Sameiet består også av 12 garasjeplasser som disponeres av eierne av gnr 125 bnr, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 og 158 adresse Nordliveien 4.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold (utleie). Det betales eierskiftegebyr (fraflyttende eier) til forretningsfører. Styret kan til enhver tid fastsette at det skal betales gebyr for registrering av utleieforhold (leilighet og/eller garasjeplass) og bestemme størrelsen på gebyret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt utover 60 døgn per kalenderår (inkludert AirBnB). Med korttidsutleie menes utleieforhold med en varighet på inntil 30 døgn sammenhengende.
Styret skal til enhver tid bli informert om utleieforhold (inkludert AirBnB) via e-post til Grenseveien Boligsameie (grenseveien.boligsameie@gmail.com).

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten, eventuelle tilleggsdeler og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet skal tilrettelegge infrastrukturen for elbillading. Den enkelte seksjonseier skal for egen regning bekoste øvrige installasjoner, utført av godkjent installatør.

Strømforbruket betales av den enkelt som kobles til elanlegget.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Næringslokalene seksjon 1 og 47

Næringslokalene betaler driftskostnader, i henhold til selskapets regnskap fordelt etter tinglyst brøk.
Gjeldende kontrakt pr dato er inngått 10. desember 1979.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten

omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder (for rekkehusene), badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler og membran
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør etter stoppekran i den enkelte seksjon, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i den enkelte seksjon
i) vindusglass og entredører. Eventuell endring av dørers design må avtales med styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører/balkong- og terrassedører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Større tekniske installasjoner, eksempelvis varmepumpe og gasspeis skal ikke monteres uten etter samtykke fra styret.

Endring av gulvoverflater må gjøres i henhold til lover og forskrifter gjeldende på det tidspunktet endringen skjer.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, ytterdører og entredører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Det er vedtatt ved lov gjeldende fra 1. Juni 2021 at sameier har lov til å avholde møter digitalt/elektronisk. Med unntak av pålagte begrensninger som følge av smittevern, har eiere rett til å kreve fysisk oppmøte med minimum 10 % oppslutning.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

[*f) kan benyttes fra 1.7.21*]

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer og 1 eller 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Signatur for selskapet er styrets leder og et styremedlm i fellesskap.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Selskapets signatur er styrets leder og et styremedlem.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

VEDTEKTER
FOR GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE

Korrigerte vedtekter vedtatt i årsmøte den
12.03. 2013
Korrigert
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Korrigert 18.juni 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Grenseveien Boligsameie, og har gårdsnummer 125 og bruksnummer 24 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. april 1979.

Sameiet består av 40 boligseksjoner fordelt på 2 boligblokker, 6 boligseksjoner i ett rekkehus, og 2 næringsseksjoner. I tillegge er det garasjekjeller hvor hver av de 46 boligene disponerer én garasjeplass. Det er også 8 parkeringsplasser i garasjekjelleren som disponeres av de 2 næringsseksjonene (med 3 stk til snr 1, og 5 stk til snr 47. Sameiet består også av 12 garasjeplasser som disponeres av eierne av gnr 125 bnr, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 og 158 adresse Nordliveien 4.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold (utleie). Det betales eierskiftegebyr (fraflyttende eier) til forretningsfører. Styret kan til enhver tid fastsette at det skal betales gebyr for registrering av utleieforhold (leilighet og/eller garasjeplass) og bestemme størrelsen på gebyret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten, eventuelle tilleggsdeler og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet skal tilrettelegge infrastrukturen for elbillading. Den enkelte seksjonseier skal for egen regning bekoste øvrige installasjoner, utført av godkjent installatør.

Strømforbruket betales av den enkelt som kobles til elanlegget.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Næringslokalene seksjon 1 og 47

Næringslokalene betaler driftskostnader, i henhold til selskapets regnskap fordelt etter tinglyst brøk.
Gjeldende kontrakt pr dato er inngått 10. desember 1979.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten

omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder (for rekkehusene), badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler og membran
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør etter stoppekran i den enkelte seksjon, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i den enkelte seksjon
i) vindusglass og entredører. Eventuell endring av dørers design må avtales med styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører/balkong- og terrassedører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Større tekniske installasjoner, eksempelvis varmepumpe og gasspeis skal ikke monteres uten etter samtykke fra styret.

Endring av gulvoverflater må gjøres i henhold til lover og forskrifter gjeldende på det tidspunktet endringen skjer.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, ytterdører og entredører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Det er vedtatt ved lov gjeldende fra 1. Juni 2021 at sameier har lov til å avholde møter digitalt/elektronisk. Med unntak av pålagte begrensninger som følge av smittevern, har eiere rett til å kreve fysisk oppmøte med minimum 10 % oppslutning.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

[*f) kan benyttes fra 1.7.21*]

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer og 1 eller 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Grenseveien Boligsameie

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Grenseveien Boligsameie

Ordinært årsmøte i **Grenseveien Boligsameie** avholdes:

Tid: 29.04.2026, kl. 18:00
Sted: DIF Bosnia og Herzegovina, Fougnersvei 2ª

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Endring av vedtekt 2.2
Sak 5 Oppussing av garasje
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Oslo, 31.03.2026
Styret i Grenseveien Boligsameie

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Atle Grønning Moe
Styremedlem:	Marte Krosby
Styremedlem:	Paul Johannes Nilsson
Styremedlem:	Ole Martin Hafsmo
Varamedlem:	Rabija Handzic

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Grenseveien Boligsameie
Antall boligseksjoner:	46 (+ 2 næringsseksjoner)
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	975619028
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Forsikringsnummer:	SP433875

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante

regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Sameiets ordinære årsmøte ble avholdt 28. april 2025.
På årsmøtet var det to i styret som var på valg samt varamedlem. Paul Johannes Nilsson, Ole Martin Hafsmo og vara Rabija Handzic tok gjenvalg og blir sittende i 2 nye år. Det ble avholdt 5 styremøter i 2025. Disse ble avholdt i styrerommet i parkeringskjeller.

Vårdugnad ble avholdt lørdag 26 april. Det var meget godt oppmøte og det ble plantet bærbusker, plantet epletrær, ryddet i sykkelrommet og sandkassen ble fjernet. Avfall kunne man kaste i container.
Sameiet har avtale med PBT Eiendomsdrift Øst som leverandør av vaktmestertjenester som tar seg av snømåking og diverse lett arbeid i sameiet. Rent Renholdstjenester As tar seg av trappevask i blokkene. Vi har hatt noen utfordringer med kvaliteten i en oppgang, men opplever at Rent tar tilbakemeldingene på alvor.

Blokken i Fougners vei 2b/c har hatt vannlekkasje grunnet tett avløp på taket og vi hadde rørlegger på plass som åpnet avløpet. Taktekker gikk over tekkingen og reparerte skader i tekkingen. Vi planlegger å gjøre det samme på blokken i grenseveien 32b/c i 2026.

Det ble satt opp pergola i hagen i sommer og den har blitt veldig godt tatt imot. Vi har også fått flotte bærbusker og epletrær som vi håper vokser fint fremover. Hagegruppen jobber videre med å se hva som kan forbedres / opprettholdes for at sameiet skal ha et attraktivt uteområde.

Ubudne gjester har vært i garasjeanlegget vårt igjen i sommer. Heldigvis stjal de ingenting da vi kunne se dem komme og gå på video. De brøt opp porten med brekkjern kl 16.30 en fredag. Styret anmeldte, men saken ble henlagt da politiet ikke gjenkjente gjerningspersonene.Flinke sameiere klarte å reparere porten og delte kunnskap om feilretting med styret.

Høstdugnaden ble flyttet fra lørdag 1 november til søndag 2 november grunnet været og som vanlig var oppmøtet veldig bra. Det ble ryddet og vasket samt satt ut container for de som hadde behov for å kvitte seg med avfall. Vaktmester hadde beskåret en del hekk og trær i forkant av dugnaden. Det ble stekt vafler, servert kaffe og kake. Å være med på høstdugnaden anbefales da det er en fin måte å bli kjent med beboerne i sameiet og bidra til et bedre bomiljø.

Styret har også startet arbeidet med å gjøre sykkelrommet i garasjen i bedre stand. Arbeid skal gjøres for å forbedre luftsirkulasjon slik at mugg forsvinner. Etter arbeid er gjennomført (forventet vår 2026) så er planen å male sykkelrommet.

Oslo, den 29.03.2026
Styret i Grenseveien Boligsameie

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 504 614,-, mot et budsjettert overskudd på kr 21 204,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 45 143,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 21 131,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Grenseveien Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	1 737 266	1 431 915	2 082 444
Andre inntekter	3	1 757 014	443 859	1 927 247
Sum driftsinntekter		**3 494 280**	**1 875 774**	**4 009 691**
Styrehonorar		105 000	105 000	70 000
Andre personalkostnader	4	14 805	14 805	9 870
Kommunale avgifter		501 804	494 565	461 265
Vedlikehold	5	466 354	350 000	1 697 892
Kollektiv avtale TV/bredbånd		194 307	195 000	244 374
Driftskostnader	6	397 080	371 000	385 045
Honorarer	7	111 658	116 700	109 684
Forsikring		238 467	230 000	215 397
Andre kostnader	8	15 462	17 500	10 823
Sum driftskostnader		**2 044 936**	**1 894 570**	**3 204 350**
Driftsresultat		**1 449 344**	**-18 796**	**805 341**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	8 966	40 000	9 210
Finanskostnader	10	953 696	0	1 000 492
Netto finansresultat		**-944 730**	**40 000**	**-991 282**
Årets resultat		**504 614**	**21 204**	**-185 941**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		504 614	0	-185 941
Sum overføringer		**504 614**	**0**	**-185 941**

Balanse

Grenseveien Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		45 143	94 498
Andre fordringer	11	234 126	186 508
Bankinnskudd mv.	12	1 564 984	1 297 458
Sum omløpsmidler		**1 844 253**	**1 578 464**
Sum eiendeler		**1 844 253**	**1 578 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	-12 134 602	-12 639 217
Sum egenkapital		**-12 134 602**	**-12 639 217**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	13 766 827	14 142 048
Sum langsiktig gjeld		**13 766 827**	**14 142 048**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		21 131	12 111
Fyringsoppgjør		24 090	24 090
Leverandørgjeld		145 378	17 268
Påløpte kostnader		21 429	22 163
Sum kortsiktig gjeld		**212 028**	**75 633**
Sum gjeld		**13 978 855**	**14 217 681**
Sum egenkapital og gjeld		**1 844 253**	**1 578 464**

Oslo, 31.12.2025 / 26.02.2026
Styret for Grenseveien Boligsameie

Atle Grønning Moe Styrets leder	Ole Martin Hafsmo Styremedlem
Paul Johannes Nilsson Styremedlem	Marte Krosby Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader bolig	1 290 420	1 311 915	1 223 964
DIF Bosnia Herzegovina	113 846	30 000	218 721
Kari Johansen Eiendom AS	333 000	90 000	639 759
Sum	**1 737 266**	**1 431 915**	**2 082 444**

Det ble i 2025 avregnet felleskostnader jfr. sameiets avtale om fordelig av felleskostnader for næringseksjoner.

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bodleie	54 000	54 000	48 000
Garasje	25 659	25 659	25 659
Strøm varmtvann	150 096	150 000	150 096
IN-lån innkrevd fra eiere 59074	1 328 917	0	1 344 772
Trappevask	19 200	19 200	9 600
Kollektiv avtale	179 142	195 000	249 120
Andre inntekter	0	0	100 000
Sum	**1 757 014**	**443 859**	**1 927 247**

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805	9 870
Sum	**14 805**	**14 805**	**9 870**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	84 296	50 000	19 526
Vedlikehold dører	121 645	0	1 094 803
Vedlikehold utearealer	163 344	100 000	189 621
Vedlikehold bygning innv.	10 100	50 000	598
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 719	10 000	300
Vedlikehold VVS	20 599	20 000	21 154
Vedlikehold elektro	33 832	50 000	46 845
Vedlikehold garasjeanlegg	0	50 000	59 311
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	256 219
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	5 303	10 000	3 250
Skadedyrbekjempelse	6 516	0	6 266
Sum	**466 354**	**350 000**	**1 697 893**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesområder	66 216	50 000	57 024
El.strømvarmtvann 66264	161 760	150 000	162 050
Renhold	25 237	21 000	13 330
Renhold garasje	0	30 000	30 571
Annen renovasjon	22 118	10 000	26 497
Snebrøyting, strøing, m.m.	45 191	40 000	20 900
Vaktmestertjenester	74 340	70 000	73 517
Variable vaktmestertjenester	2 219	0	0
Dugnad	0	0	1 156
Sum	**397 081**	**371 000**	**385 045**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	19 168	15 000	13 905
Forretningsførsel	80 600	80 600	77 876
Ekstra forretningsførsel	2 540	5 000	2 475
IN-lån adm.gebyr	5 750	12 500	5 600
Andel systemkostnader	3 600	3 600	900
Beboerportal	0	0	3 078
Honorar juridisk bistand	0	0	5 850
Sum	**111 658**	**116 700**	**109 684**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 500	3 100
Styre- og årsmøter	0	1 000	0
Styreutgifter	0	4 000	0
Bankomkostninger	5 834	7 000	6 677
EHF-fakturagebyr	0	0	132
Diverse kostnader	6 430	2 000	919
Øreavrunding	-2	0	-5
Sum	**15 462**	**17 500**	**10 823**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	263	0	349
Bankrenter	8 703	40 000	8 862
Sum	**8 966**	**40 000**	**9 211**

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Rentekostnader lån 59074 (IN)	953 696	0	1 000 492
Sum	**953 696**	**0**	**1 000 492**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. kostnader	271 491	228 783
Lån 59074 ikke innfridd	-37 365	-42 275
Sum	**234 126**	**186 508**

Forskuddsbet kostnader er 12 mnd internett og 2 mnd forsikring

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44932	1 408 410	1 148 168
9666.01.57708 (31+)	156 574	149 289
Sum	**1 564 984**	**1 297 457**

Note 13 Egenkapital / udekket tap

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital / udekket tap 01.01.	-12 639 217	-12 453 276
Årets resultat	504 614	-185 941
Egenkapital / udekket tap 31.12.	**-12 134 602**	**-12 639 217**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 14 Langsiktig lån

OBOS	
Lån Obos 9820.77.59074	
nom. renter 31.12.24: 6,54%, løpetid 18 år	
Opprinnelig 2019:	20 000 000
Nedbetalt tidligere:	5 857 952
Nedbetalt i år:	375 221
Lånesaldo 31.12:	13 766 827
Innfrielse dato er: 30.12.2043	
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	11 391 517
SUM LANGSIKTIG GJELD	**13 766 827**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 9820.77.59074, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 502 831**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	504 614
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	375 221
C. Disponible midler 31.12	**1 632 225**
Årets endring i disponible midler	129 394
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 844 253
- Kortsiktig gjeld	212 028
= Disponible midler 31.12	**1 632 225**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZF2Y2-FFWOK-6IVHS-SVYK7-IZODO-TG17Q

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 12:56:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZF2Y2-FFWOK-6IVHS-SVYK7-IZODO-TG17Q

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 70 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 70 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Endring av vedtekt 2.2

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret ønsker å oppdatere vedtektenes §2.2 innenfor lovens nye rammer.

Nåværende tekst siste ledd §2.2:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Foreslås endret til:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt utover 60 døgn per kalenderår (inkludert AirBnB). Med korttidsutleie menes utleieforhold med en varighet på inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal til enhver tid bli informert om utleieforhold (inkludert AirBnB) via e-post til Grenseveien Boligsameie (grenseveien.boligsameie@gmail.com).

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styrets forslag til ny tekst i §2.2 siste ledd:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt utover 60 døgn per kalenderår (inkludert AirBnB). Med korttidsutleie menes utleieforhold med en varighet på inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal til enhver tid bli informert om utleieforhold (inkludert AirBnB) via e-post til Grenseveien Boligsameie (grenseveien.boligsameie@gmail.com).»

Sak 5 Oppussing av garasje

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Flere beboere har etterspurt oppussing av garasjen og styret har derfor samlet inn anbud for arbeid rundt dette. Dette legges frem til årsmøtet for at seksjonseiere kan ta en vurdering om dette er noe vi ønsker å gå videre med og investere i. Vi har hentet inn flere anbud, men dette inkluderer både maling av tak + vegger til den beste prisen og fra et anerkjent firma som er tidligere brukt av beboer:

Maling av tak i hele garasjen:	NOK 204 000 eks mva.
Maling av vegger i hele garasjen:	NOK 109 000 eks. mva.
Totalt	**NOK 313 000 eks. mva.**

Styret mener at det er mulig å gjennomføre denne oppussingen uten å heve fellesutgiftene hvis det er ønskelig fra sameiet.

Forslag til vedtak:
A: Årsmøtet gir ikke styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av garasjen.

B: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av tak i hele garasjen.

C: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av tak og vegger i hele garasjen.

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 45 119,-.

Budsjettet forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 01.01.2026.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Grenseveien Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 364 392	1 290 420
3602	DIF Bosnia Herzegovina	78 000	113 846
3604	Kari Johansen Eiendom AS	230 000	333 000
Felleskostnader		**1 672 392**	**1 737 266**
3627	Bodleie	36 000	54 000
3630	Garasje	25 659	25 659
3639	Strøm varmtvann	150 000	150 096
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 59074	0	1 328 917
3692	Trappevask	26 000	19 200
3765	Kollektiv avtale	235 000	179 142
Andre inntekter		**472 659**	**1 757 014**
Sum driftsinntekter		**2 145 051**	**3 494 280**
5330	Styrehonorar	70 000	105 000
Styrehonorar		**70 000**	**105 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 870	14 805
Andre personalkostnader		**9 870**	**14 805**
6320	Kommunale avgifter	515 000	501 804
Kommunale avgifter		**515 000**	**501 804**
6600	Vedlikehold bygning utv.	500 000	84 296
6604	Vedlikehold dører	0	121 645
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	163 344
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	10 100
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	20 719
6620	Vedlikehold VVS	10 000	20 599
6625	Vedlikehold elektro	20 000	33 832
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	10 000	5 303
6689	Skadedyrbekjempelse	0	6 516
Vedlikehold		**590 000**	**466 354**
7690	Kabel-TV	235 000	194 307
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**235 000**	**194 307**
6340	Strøm fellesområder	50 000	66 216
6342	El.strømvarmtvann 66264	150 000	161 760
6360	Renhold	26 000	25 237
6362	Renhold garasje	30 000	0
6380	Annen renovasjon	10 000	22 118
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	44 000	45 191
6785	Vaktmestertjenester	77 000	74 340
6786	Variable vaktmestertjenester	0	2 219
Driftskostnader		**387 000**	**397 080**

Budsjett Grenseveien Boligsameie for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6700	Revisjon	15 000	19 168
6710	Forretningsførsel	84 000	80 600
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	2 540
6713	IN-lån adm.gebyr	13 000	5 750
6714	Andel systemkostnader	3 800	3 600
Honorarer		**120 800**	**111 658**
7500	Forsikringspremie	266 000	238 467
Forsikring		**266 000**	**238 467**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7700	Styre- og årsmøter	1 000	0
7710	Styreutgifter	3 000	0
7770	Bankomkostninger	7 000	5 834
7790	Diverse kostnader	2 000	6 430
7797	Øreavrunding	0	-2
Andre kostnader		**16 500**	**15 462**
Sum driftskostnader		**2 210 170**	**2 044 936**
Driftsresultat		**-65 119**	**1 449 344**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	263
8051	Bankrenter	20 000	8 703
Finansinntekter		**20 000**	**8 966**
8152	Rentekostnader lån 59074 (IN)	0	953 696
Finanskostnader		**0**	**953 696**
Netto finansresultat		**20 000**	**-944 730**
Årets resultat		**-45 119**	**504 614**

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, inkludert styreleder og 1 eller 2 varamedlemmer.

Styreleder:	Atle Grønning Moe	valgt for 2 år i 2024 – på valg
Styremedlem:	Marte Krosby	valgt for 2 år i 2024 – på valg
Styremedlem:	Paul Johannes Nilsson	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ole Martin Hafsmo	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Rabija Handzic	valgt for 2 år i 2025

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Grenseveien Boligsameie** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
29.04.2026

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Grenseveien Boligsameie
Tid: 29.04.2026, kl. 18:00
Sted: DIF Bosnia og Herzegovina, Fougnersvei 2a

Konstituering

- 22 seksjoner var fremmøtt. ingen seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Martin Knudsen Tvete ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 504 614,- og en negativ egenkapital på kr 12 134 602,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 70 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Endring av vedtekt 2.2**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok enstemmig, styrets forslag til ny tekst i §2.2 siste ledd :
   «Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt utover 60 døgn per kalenderår (inkludert AirBnB). Med korttidsutleie menes utleieforhold med en varighet på inntil 30 døgn sammenhengende.
   Styret skal til enhver tid bli informert om utleieforhold (inkludert AirBnB) via e-post til Grenseveien Boligsameie (grenseveien.boligsameie@gmail.com).»

5. Oppussing av garasje

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Årsmøte vedtok enstemmig å gjennomføre oppussing av garasjen.

Deretter vedtok årsmøtet å gi styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av tak og vegger i hele garasjen med 18 stemmer for.

Følgende forslag falt:

- å gi styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av veggene i hele garasjen – 1 stemmer for
- å gi styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av tak i hele garasjen – ingen stemmer for.

6. Budsjett 2026 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 45 119,- og forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 01.01.2026.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Styreleder og et styremedlem var på valg. Valgkomiteen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marte Krosby	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Atle Grønning Moe	valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Paul Johannes Nilsson	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ole Martin Hafsmo	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Rabija Handzic	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering.

Møtet ble avsluttet kl. 18:45.

Oslo 29. april 2026

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Martin Knudsen Tvete
seksjonseier

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

HUSORDENSREGLER FOR GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE.

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektsbestemmelser som er gjeldende for Grenseveien Boligsameie ("Sameiet"), og har til hensikt å skape gode forhold på eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Rundskriv fra styret og meldinger fra forretningsfører skal anses som en del av ordensreglene og ha samme rettslige status.

§ 2. GENERELT

Alle seksjonseiere er pliktige til å sette seg inn i, og følge husordensreglene. Herunder er seksjonseierne også ansvarlige for at reglene blir overholdt av egen husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten. Det minnes om at brudd på husordensreglene kan påføre Sameiet kostnader og tap, som seksjonseieren må erstatte i sin helhet. Videre kan gjentatt og/eller vesentlig mislighold av husordensreglene få konsekvenser for boforholdet ved at Sameiet fremmer krav om fraflytting fra/salg av seksjonen jf. vedtektene punkt 11.

§ 3. ORDEN OG VEDLIKEHOLD.

§ 3.1 Leiligheten

a) Beboerne av seksjonen plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av egen seksjon.

b) Vannkraner, WC e.l. som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig repareres. Det må ikke kastes mat, gjenstander eller andre uvedkommende ting i vask og/eller WC, slik at avløpsrør tilstoppes. Sluk og avløp skal renses regelmessig.

c) For at fellesanlegget for Radio og TV skal fungere på tilfredsstillende måte, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger.

d) På grunn av støy og fare for vannlekkasje må ikke vaskemaskin benyttes når

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

det skal være nattero. Jfr § 5 b.

§ 3.2 Balkonger, vinduer og hageareal

a) Risting og banking av tepper, møbeltrekk o.l. må ikke skje fra balkongene i sameieseksjonen. Dette virker skjemmende utenfra, og kan være meget sjenerende for naboer i underliggende seksjoner.

b) Ved rengjøring av balkongene skal det ikke forekomme spyling med slange eller kasting av vann med bøtte. På grunn av byggets konstruksjon, vil det føre til at vann renner ned på nedenforliggende balkong og vinduer.

§ 3.3 Trappoppgang, korridorer og kjeller

a) Trappeoppgangene skal være fri for gjenstander. Dette følger av forbud gitt av Oslo brann- og redningsetat.

b) Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke settes i trappeoppgangen eller i kjellergangen. Sykler skal plasseres i egen sykkelrom ved trappen ned til garasje. Videre skal boder og fellesrom holdes ryddig. Fellesbod i blokkenes inngangspartier er kun for barnevogner.

c) Trappeoppgangen til leilighetene skal vaskes en gang i uken. Arbeidet fordeles mellom beboerne i hver etasje. Trappen ned til garasjeetasjen vaskes av vaktmesterfirmaet. Ved seksjonseiers manglende overholdelse av plikten til vask av trappoppgang, har styret rett til å hyre inn vaskepersonell til vask av trappen på seksjonseiers regning.

§ 3.4 Fellesareal

a) Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealet. Spesielt gjelder dette for beplantninger, eksempelvis plen, hekk og annen vegetasjon, samt selve gårdsplassen. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

b) Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler eller materialer på fellesområdet.
c) Det er ikke tillatt å kaste søppel eller utøve virksomhet som kan lede til skade på fellesarealet.

Medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemsnr.: 1160089
Organisasjonsnummer:
975 619 028
Bankforbindelse: Nordea
Bankkontonr.: 6011 06 28636

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

d) Foreldre bør sørge for at deres barn fortrinnsvis holder seg til lekeplass, hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Barn har av naturlige årsaker ikke samme ansvarsfølelse med hensyn til å bevare et godt bomiljø, som voksne. Lekeområdet skal holdes ryddig til enhver tid.

§ 3.5 Låsing av dører

a) Blokkenes hovedinngangsdører skal alltid holdes låst, og skal ikke åpnes for uvedkommende via porttelefon.

§ 3.6 Avfallshåndtering

a) Alt avfall skal pakkes godt inn i tilhørende poser fra renholds selskapet før det kastes i søppelsjakten. Dette for å forhindre lukt og tilgrising.

b) Det skal ikke kastes mat ut av vinduene i bygget til fugler o.l. For øvrig skal seksjonene, herunder balkonger, rengjøres på en slik måte/holdes så ryddig at det ikke oppstår risiko for at rotter, mus og andre skadedyr tiltrekkes eiendommen. Seksjonseier er erstatningspliktig for kostnader til bekjempelse av skadedyr, og de tap som skulle oppstå for Sameiet i den forbindelse, ved brudd på denne bestemmelsen

§ 3.7 Farlige stoffer

a) Det skal ikke oppbevares brannfarlige materialer som gasser og høyeksplosive stoffer på private arealer eller fellesarealer. Er du i tvil, kontakt styret.

§ 3.8 Garasjeanlegg

a) Garasjeanlegget er i sin helhet fellesareal. Hver leilighetsseksjon har bruksrett til en garasjeplass

a) Gjeldende norske lover, forskrifter og kommunale vedtekter skal overholdes i garasjeanlegget. Garasjeanlegget er til for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget som privat oppbevaringsplass, spesielt på grunn av brannfare.

b) Den enkelte sameier må holde orden på sin garasjeplass. Hensettelse av ildsfarlige væsker o.l. er strengt forbudt. Garasje- port og dør må holdes låst.

Medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemsnr.: 1160089
Organisasjonsnummer:
975 619 028
Bankforbindelse: Nordea
Bankkontonr.: 6011 06 28636

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

§ 3.9 Merking av ringetablå og postkasse

a) Det er den enkelte beboers ansvar å påse at ringetablåer(ringeklokker) og postkasser er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Dette for å holde en enhetlig standard.

b) Endring av navn på Ringetablå gjøres av vaktmester eller styret.

c) Postkasseskilt skal være i et format som passer inn i avmerket område på postkassen. Postkasseskiltene kan kjøpes hos posten.no eller hos Jernia på Carl Berner.

§ 3.10 Ventilasjon og varmepumper

a) Det må ikke kobles kjøkkenventilator med egen viftemotor eller tørketrommel direkte inn på felles ventilasjonsavtrekksanlegg. Dette vil forverre /ødelegge inneklimaet for de øvrige beboerne.

b) Trappegangene skal ikke benyttes til ventilasjon eller utlufting fra seksjonene.

c) Seksjonseier må fra tid til annen kontrollere og ved behov stramme leilighetenes entrédører. Dersom entrédørene ikke er riktig strammet vil boligenes ventilasjonssystem trekke luft inn fra oppgangen. Samtidig som det blir unødvendig lytt gjennom døren.

d) Varmepumper må ikke installeres i boligene. Varmepumper innebærer et økt støynivå og er ikke egnet for bruk i Sameiets bygninger.

§ 4 OPPUSSING

a) I forbindelse med oppussing skal informasjon om oppstartstidspunkt og estimert varighet på arbeidet gjøres tilgjengelig ved oppslag i forkant.

b) Seksjonseier er forpliktet til å forvisse seg om hvorvidt planlagt arbeid er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Dersom arbeidene er søknadspliktige, og seksjonseier har fått styrets samtykke til utførelse av arbeidene, skal seksjonseier besørge innhenting av alle nødvendige offentlige tillatelser (herunder eventuelle bygge-/igangsettelsestillatelser og brusktillatelse/ferdigattest).

Medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemsnr.: 1160089
Organisasjonsnummer:
975 619 028
Bankforbindelse: Nordea
Bankkontonr.: 6011 06 28636

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

c) Alle rehabiliteringsarbeid som berører felleskonstruksjoner i sameieseksjonen, herav bærende konstruksjoner, skillevegger, gulv, balkong o.l. eller påvirker Sameiets felles installasjoner, herunder ventilasjon, elektro og rør/avløp, krever samtykke fra styret. Slikt arbeid må meldes inn til styret for godkjenning, før arbeidet kan igangsettes.

d) Dersom arbeid settes bort til håndverksfirmaer, har seksjonseier ansvar for å påse at regler vedrørende arbeid i sameiet følges og gjøres kjent for håndverkerne.

e) Dersom det skal legges nye gulv kreves det at tilstrekkelig lydisolerende materiale legges under. Dette følger av de forskriftskrav som gjelder for trinnlyd ved legging av nytt gulv jf. Norsk Standard, NS 8175 - Lydforhold i bygninger.

f) Alt arbeid på og oppussing av våtrom/bad skal meldes til styret i forkant. Seksjonseier er forpliktet til benytte fagpersoner med gyldig sentral eller lokal godkjennelse og rehabilitering av våtromsoner som bad/dusjrom og kjøkken inkludert utskifting av sluk, skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromsertifikat og nødvendige godkjennelser. Seksjonseier skal ved slikt arbeid fremvise dokumentasjon som bekrefter dette. Arbeidene skal alltid utføres i henhold til gjeldende lov- og forskriftskrav, og ved oppussing/ rehabilitering av våtrom/bad skal også våtromsnormen følges. Det minnes om at denne type arbeider ofte vil berøre etasjeskiller og/eller fellesinstallasjoner og vil kreve styrets samtykke før arbeidene kan igangsettes, samt at slike arbeider ofte er søknadspliktige til plan- og bygningsmyndighetene.

g) På grunn av kommunens støyforskrifter er vinduer og balkongdører konstruert med støydempende rammer og glass. Dersom beboerne skal skifte disse, plikter de å skifte til materialer med tilsvarende egenskaper. Det er viktig at det skiftes til vinduer med ventilspalter, der det finnes slike. Dette er også viktig for ikke å forringe den enkelte boligs verdi.

h) Arbeid som medfører støy skal av hensyn til naboer legges utenom helligdager og andre offentlige høytidsdager så fremt det lar seg gjøre. Arbeidet skal i størst mulig grad utføres innenfor alminnelig arbeidstid og

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

under ingen omstendighet senere enn kl 19:00 på hverdager.

i) Oppganger og fellesområder skal holdes rene for støv og bygningsavfall mens oppussingsarbeider pågår.

§ 5 RO OG HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

a) Enhver plikter å påse at leiligheten til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke opp står ulemper og/eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Herunder skal bruk av musikkanlegg, radio, fjernsyn, instrumenter osv. skje på en måte som ikke sjenerer eller medfører støy for øvrige beboere. Høyttalere, instrumenter eller andre lydkilder skal ikke plasseres direkte på gulv eller vegg uten at passende lydisolerende materiale benyttes som mellomlegg.

b) Det skal være nattero i sameieseksjonen fra kl. **23.00 - 07.00**.

§ 6 UTLEIE

a) Seksjonseier skal varsle styret skriftlig dersom seksjonen leies ut, herunder holde styret skriftlig orientert om hvilke personer som til enhver tid bebor seksjonen.

b) Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder vedtektene og ordensreglene, og skal besørge at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker er gjort kjent med disse.

c) Seksjonseier skal overfor styret dokumentere at samtlige nøkler til fellesområdene er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.

d) Det er ikke tillatt med «fremleie på fremleie».

§ 6 PARKERING

a) Bilkjøring inne på fellesarealet er forbudt. Innkjøring for nødvendig av/på lessing, møbeltransport o.l.er likevel tillatt.

b) Ved innkjøring for nødvendig av/på lessing, møbeltransport o.l. plikter man å sørge for at bilen kjøres ut igjen uten unødig opphold.

Medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemsnr.: 1160089
Organisasjonsnummer:
975 619 028
Bankforbindelse: Nordea
Bankkontonr.: 6011 06 28636

Grenseveien Boligsameie
Fougnersvei 2B
0571 OSLO

grenseveien.boligsameie@gmail.com

c) Bilkjøring på fellesarealet fører til at eksos suges opp av ventilasjonsanlegget og går inn i leilighetene i sameieseksjonen. Dette er plagsomt for beboerne. Videre er langvarig parkering til hinder for den alminnelige ferdsel og fremkomst. Kjøring inne i gården og på stikkveien foran Fougners vei 2 skal derfor begrenses i høyst mulig grad.

§ 7 DYREHOLD

a) Av hensyn til regler om hundehold, bør man ikke la hunden være alene hjemme om formiddagen. Hundeglam kan være til sterk sjenanse for naboer, foruten at forholdet er til plage for hunden selv.

b) Hundeeier plikter i størst mulig grad å holde hunden unna plener, sandkasser, og lekeplass da disse områdene benyttes av barn. Hunden skal alltid være under eierens kontroll innenfor fellesarealet. Avføring fra hunden skal ryddes opp av eier.

Husordensregler som vedtatt på sameiets Årsmøte den 27. april 2017

Nye og gamle seksjonseiere kvitterer på eget skjema at de nye husordensreglene er mottatt og lest.

Medlem av Huseiernes Landsforbund.
Medlemsnr.: 1160089
Organisasjonsnummer:
975 619 028
Bankforbindelse: Nordea
Bankkontonr.: 6011 06 28636

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DEGALOT NORWAY AS
Caspar Storms vei 12
0664 OSLO

Dato: 24.06.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201918439-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Thikra Shuber	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 2B	Eiendom:	125/24/0/0
Tiltakshaver:	MUHAMMAD JUNAID ARIF	Adresse:	FOUGNERS VEI 2 B, 0571 OSLO
Søker:	DEGALOT NORWAY AS	Adresse:	Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fougners vei 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for et bad og ombygging av eksisterende vaskerom til bad mottatt 04.05.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MUHAMMAD JUNAID ARIF, FOUGNERS VEI 2 B, 0571 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Badia entreprenør AS
Frognerveien 39
0266 OSLO

Dato: 04.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201311170-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 2B	Eiendom:	125/24/0/0
Tiltakshaver:	Alan Ottesen	Adresse:	Fougners vei 2 B, 0571 OSLO
Søker:	Badia entreprenør AS	Adresse:	Frognerveien 39, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FOUGNERS VEI 2 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2013 og tilleggsdokumentasjon datert 27.01.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Alan Ottesen, Fougners vei 2 B, 0571 OSLO, alanottesen@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kommunens saksnr. | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	125	24		5		
	Adresse				Postnr.	Poststed
	FOUGNERSVEI 28					

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

SAKSNR: 200404606-4

AVD	SBH	ANR	MERKN
PTBN	INB	531	

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe		☐
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	☐
Kontrollerklæringer	G	–	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☐
Andre vedlegg			☐

MOTTATT
20 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BJØRNAR HESSEN

Dato: 16/7-04 — Underskrift: Bjørnar Hessen

Gjentas med blokkbokstaver: BJØRNAR HESSEN

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209101
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FOUGNERS VEI 2B
Postadresse:	0571 OSLO
Matrikkel:	0301-125/24

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209101

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjørnar Hessen
Fougners vei 2B
0571 OSLO

Dato: 04 MAI 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404606-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGNERS VEI 2B	Eiendom:	125/24/0/0
Tiltakshaver:	Bjørnar Hessen	Adresse:	Fougners vei 2B, 0571 OSLO
Søker:	Bjørnar Hessen	Adresse:	Fougners vei 2B, 0571 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppsetting av bod på balkong datert 30.04.2004, mottatt 04.05.2004, vedlagt tegninger.

Det foreligger samtykke til oppsetting av bod fra styret i Grenseveien boligsameie. Det fritas fra ytterligere nabovarsling, da tiltaket vil bli lite synlig for øvrige naboer. Naboers interesser anses å ikke bli berørt som følge av tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Melding
Meldingen omfatter oppsetting av bod på eksisterende balkong i 1. etasje. Totalt areal er 2 m^2.

Gjeldende regulering
Området omfattes av reguleringsplan S- 2240 vedtatt av Oslo bystyre 05.07.1977. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Boden bygges på balkong i 1. etasje og vil bli lite synlig for øvrige naboer/gjenboere. Det eksisterer allerede lignende tiltak (opprinnelig) på balkonger mot fasade vest. Boden må tilpasses eksisterende materialvalg og farger, samt holdes innenfor eksisterende rekkverk. Plan- og bygningsetaten anser krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Avvikende plassering skal godkjennes av kommunen, jfr. § 25 i SAK.

Avfall:
Det gis fritak fra innsendelse av forenklet avfallsplan, da tiltaket ikke medfører avfallsbehandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Ellen Gulbrandsen
sidemannskontrollør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[B] OSLO 5 ☎ 115060

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
5. desember 1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.125,bnr.24,bl.1,Grenseveien 32/Pougnersv.2, Oslo 5

Journalnr.
77/91

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28.6.79

Bygningens art
Boliblokk med kontorer

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

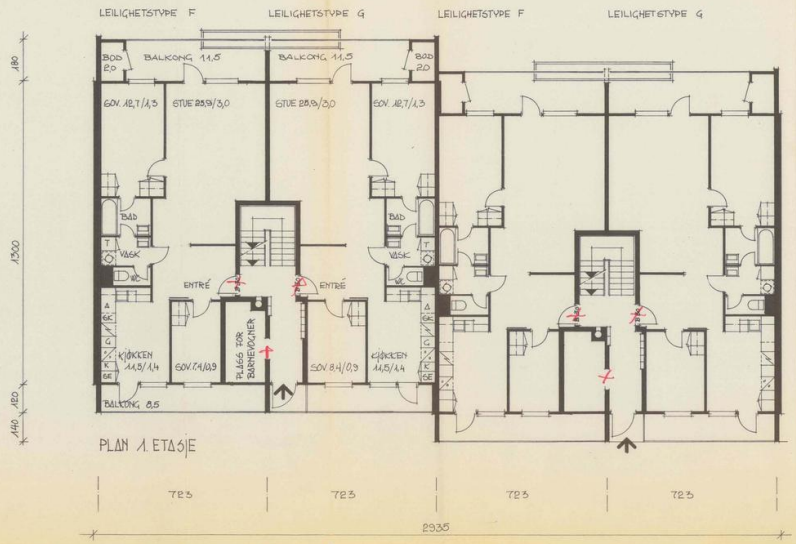
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

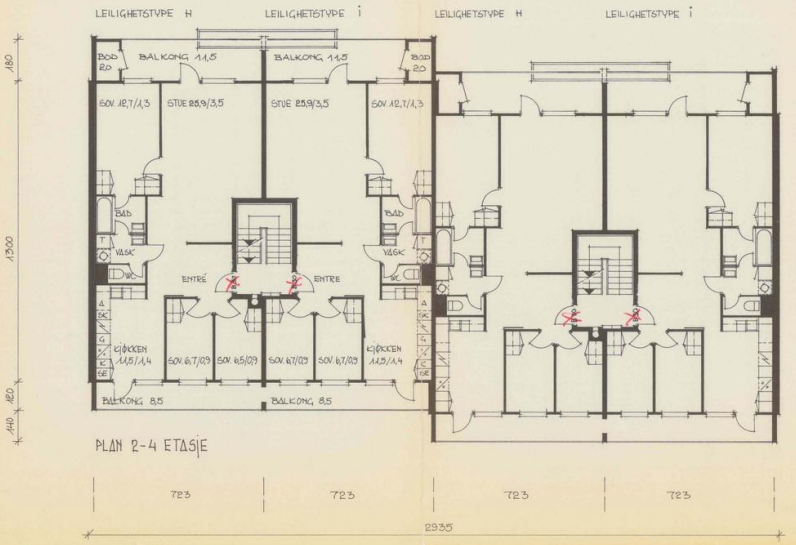
Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

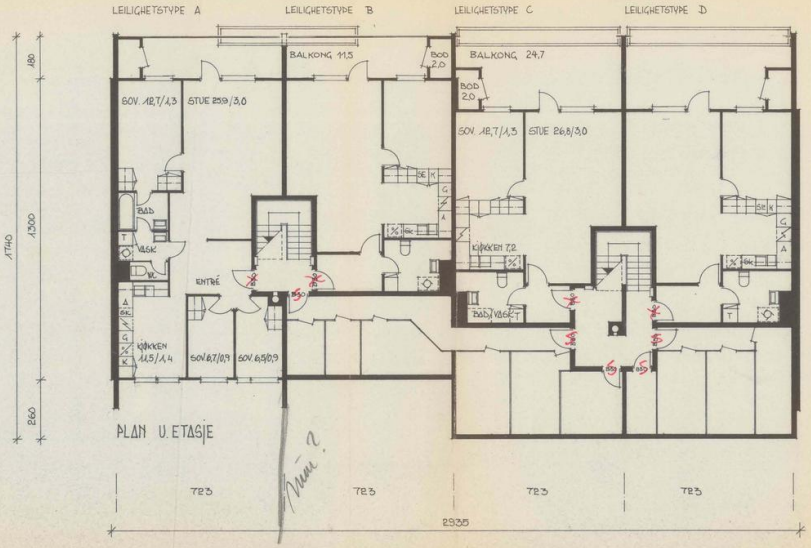
SKJEMA A/S ANDVORD 4003 3384478



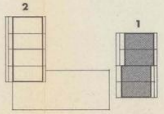
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2-4 ETASJE



PLAN U. ETASJE



OSLO BYGNINGSKONTOR
31 MAR 1977

7

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	29.3.77	Div. revisjoner	Stein	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
GRENSEVEIEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	125	24 m. fl

TEGNING OMFATTER

plan U,1-4 etasje

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	11.12.76	Stein	

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
TEGN. NR.	1234	A	1	03	A

A.s Tanum. 1500. A 1. HD 2. 9.75. Sentrum Trykkeri.

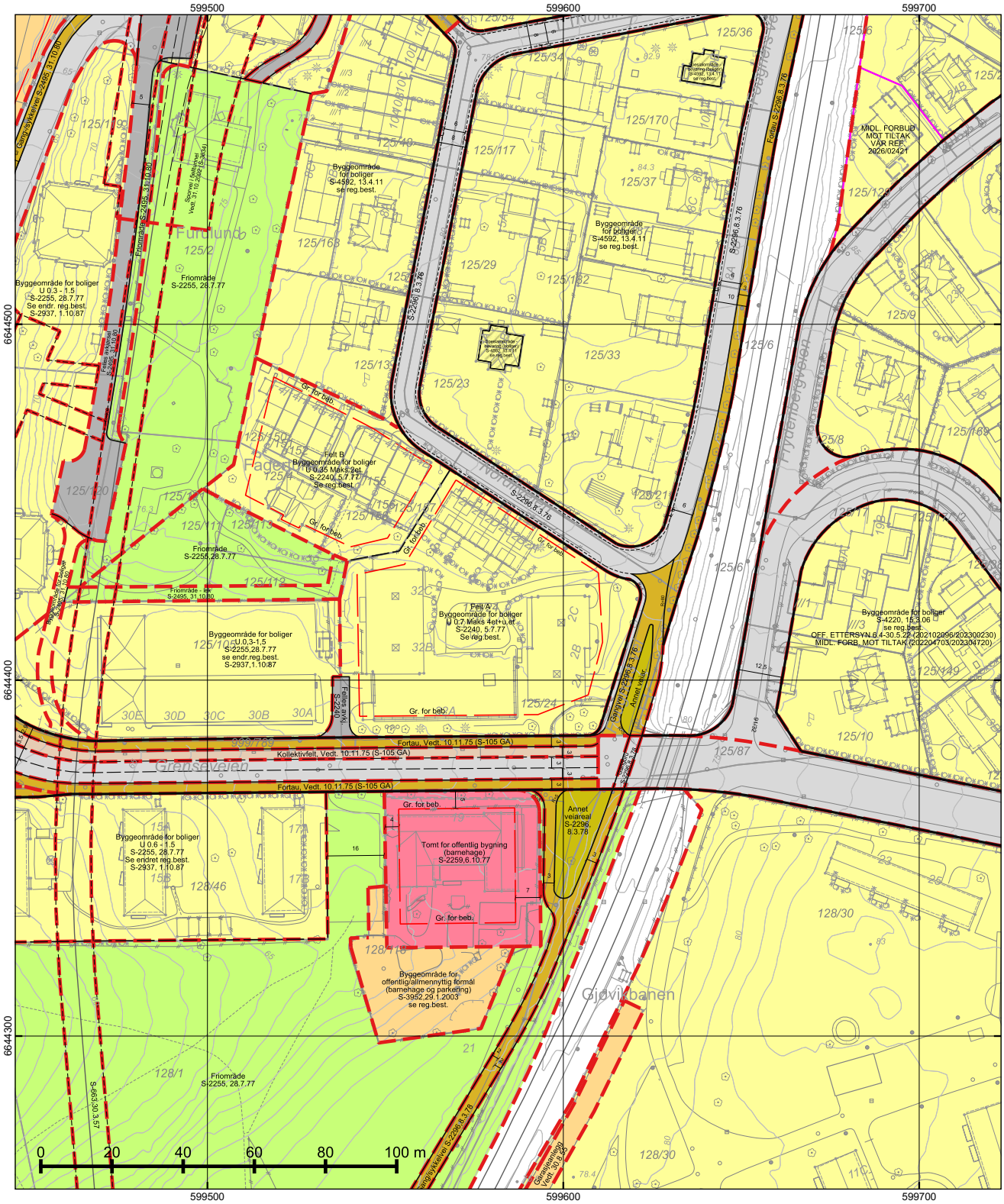
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209101
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Kjeller/Underetasje)
Dokumentene er kontrollert:	20.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FOUGNERS VEI 2B
Postadresse:	0571 OSLO
Matrikkel:	0301-125/24

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

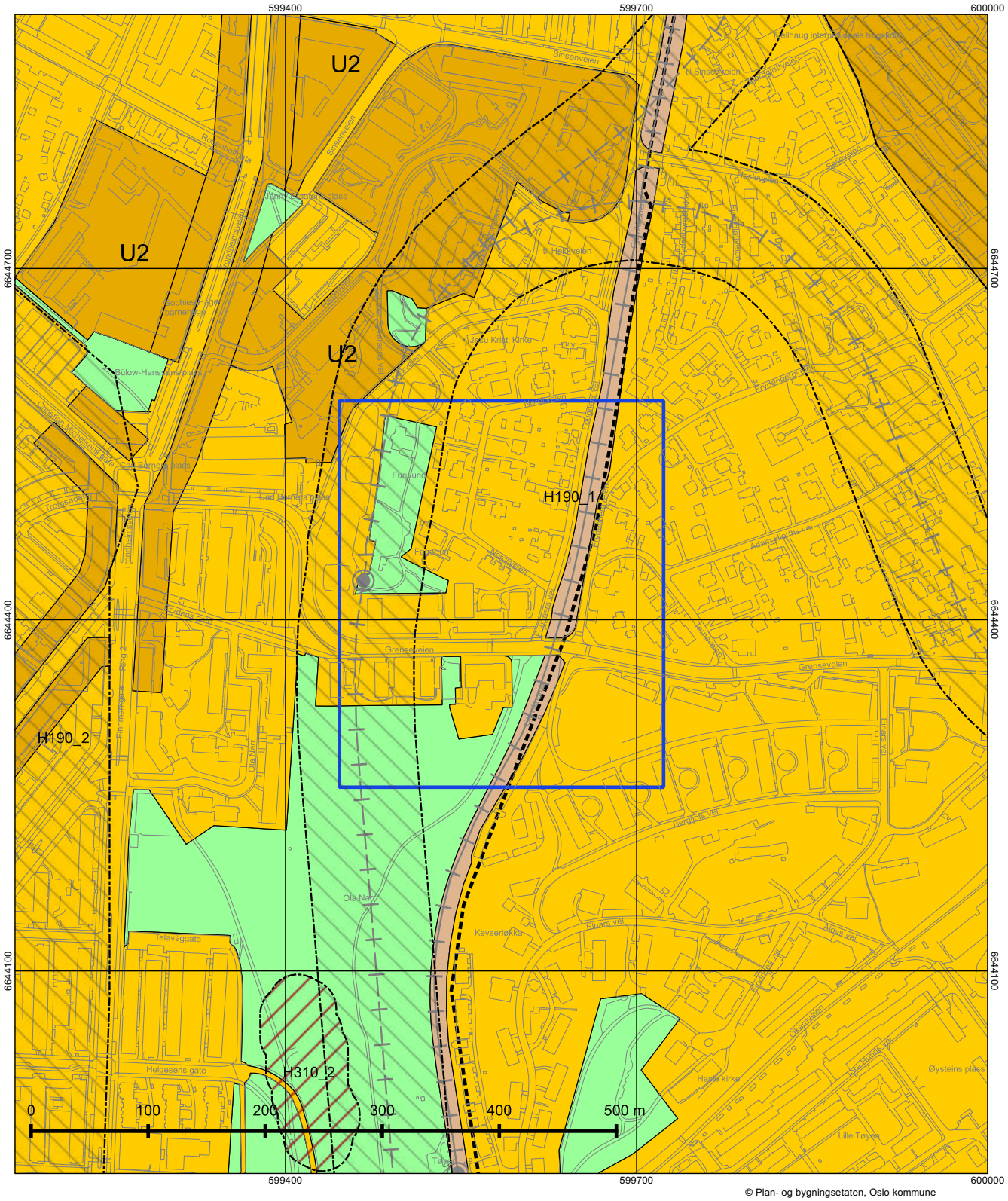
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209101

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


599500
599600
599700
6644500
6644400
6644300
Furulundv
Fougnersvingen
Fougnersvingen
Fougnersvingen

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157805/86532745
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

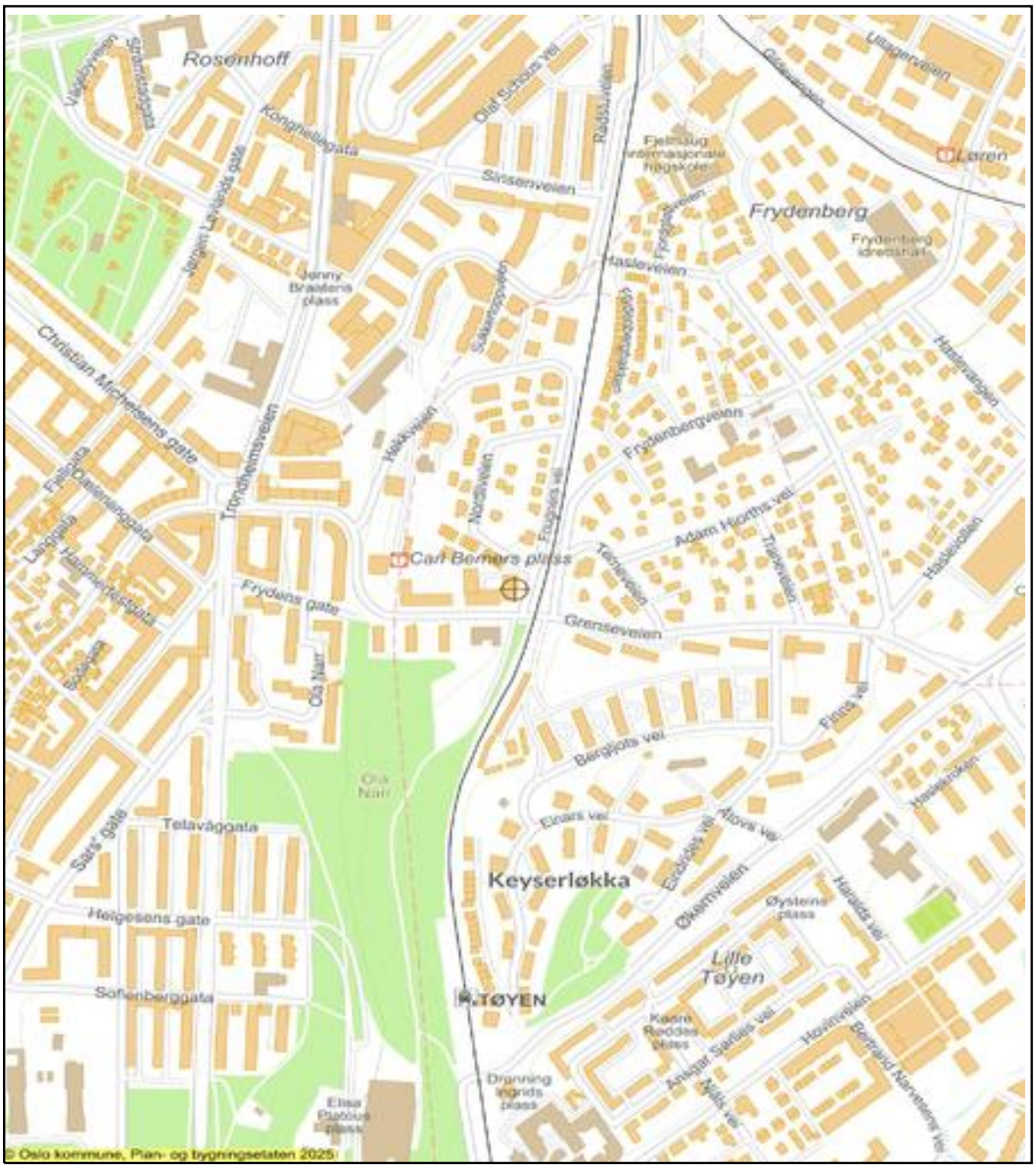
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Fougners vei 2 B	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	125 / 24	Skolekrets (2020/2021):	Sinsen



Dato: 12.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Linnea Marie Andersson
FOUGNERS VEI 2B

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532745
9202865

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 24

Vi viser til bestilling av 20260512 for FOUGNERS VEI 2B.

GNR. 125 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1915.

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

5459 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

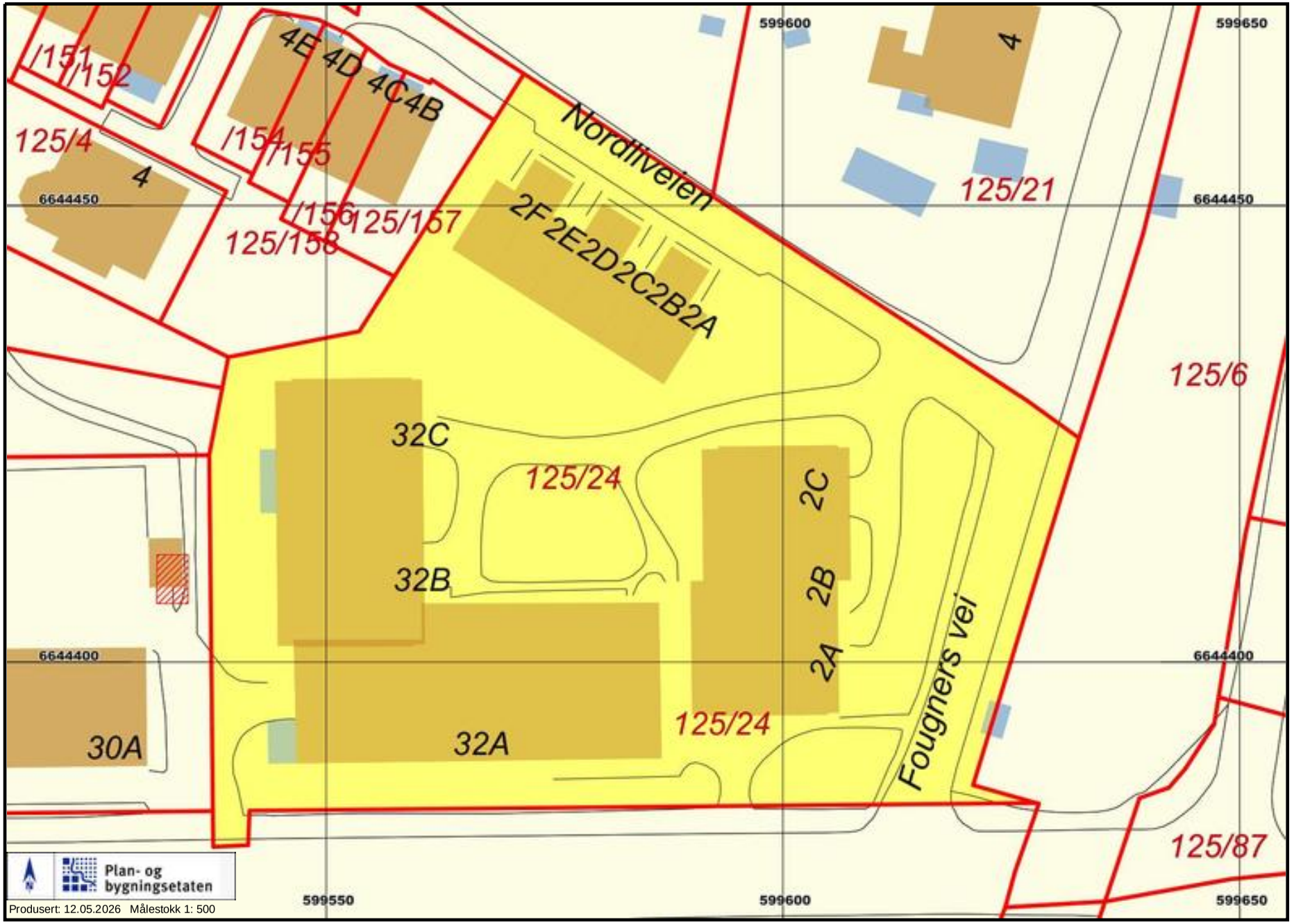
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


599600
599650
6644450
6644400
599550
599600
599650
/151
/152
125/4
4
/154
/155
4E 4D 4C4B
/156
125/157
125/158
Nordliveien
2F 2E2D2C2B2A
4
125/21
125/6
32C
125/24
2C
32B
2B
2A
Fougners vei
30A
32A
125/24
125/87
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500



Fougners vei 2 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.05.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

V101175

Forslag til endret regulering av Grenseveien fra ca. 50 m vest for Hekkveien til Fougners vei, samt forslag til kollektivfelt.

V101175 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.11.1975
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197502806
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2296

Reguleringsplan for gang/sykkelvei fra Tøyenbadet til Fougners vei med bro over Grenseveien, samt regulering av Nordliveien og Fougners vei, Oslo kommune.

S-2296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.03.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801359
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2240

Reguleringsplan for gnr. 125, bnr. 4, 24 m.fl. Frydenberg som regulert til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 05.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701348
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.125 BNR.4, 24 M. FL. FRYDENBERG - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

§ 1. Innenfor det regulerte byggeområde A kan oppføres boligbebyggelse i inntil 4 etasjer + underetasje med utnyttelsesgrad inntil 0,7. Inntil 800 m2 av bebyggelsen kan være kontorlokaler.

§ 2. Innenfor det regulerte byggeområde B kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,35.

§ 3. Boligenes størrelse skal fordeles slik: Inntil 30% av boligene kan være 2 roms boliger - minst 70% av boligene skal være 3 roms - eller større boliger.

§ 4. I bebyggelsen i byggeområde A eller B kan innpasses en barneinstitusjon.

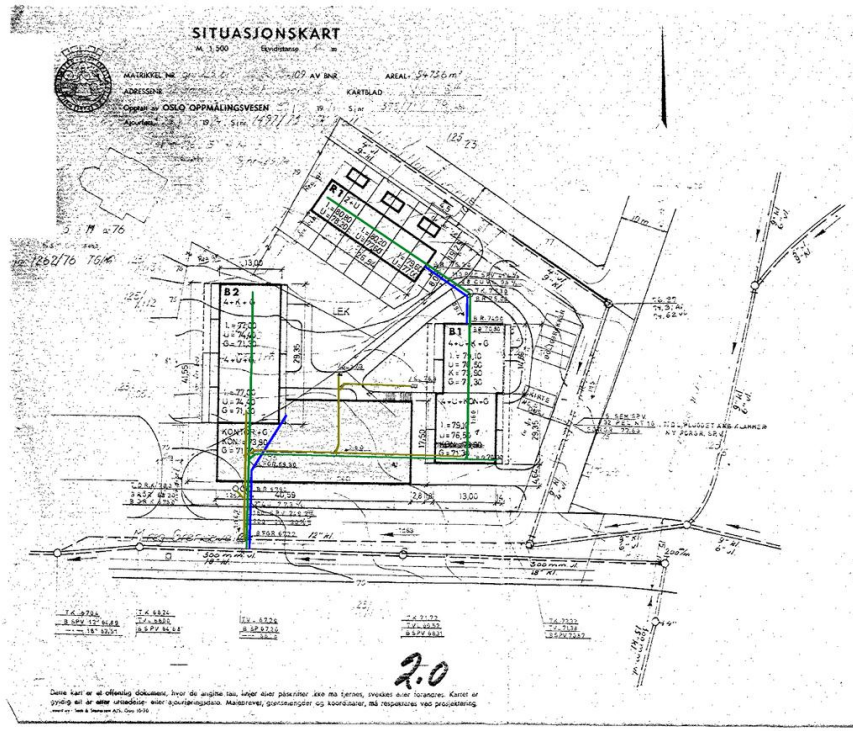
§ 5. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter denne norm: 1 bilplass pr. 3 roms - og større bolig, 0,7 plass pr. 2 roms bolig.

§ 6. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger kan godkjennes, må bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplanen for feltet.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for opparbeidelse av det ubebygde areal, jfr. par.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Planen skal bl.a. vise anordning av lek og oppholdsarealer, beplantning og av biloppstillingsplasser.

§ 8. Felles areal - avkjørsel er felles for gnr.125, bnr.4, 24, 86, 109, 110 og 105.

§ 9. Eventuelle nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo Lysverker.



OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Der påhviler byggherren plikt til å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuelt også langs tomten, før denne bebygges.
For eksisterende ledninger kan følgende opplgs:
VANN 300m/m STIGEHØYDE ca 60 65 m SPILLVANN 5"kl, 8"kl OVERVANN
Offentlige/private ledninger.

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverket, utfyles og returneres til rørleggerkontrollen for den aktuelle byggetillatelse boligbygg unntatt.

Bemerkninger:

Oslo 15.6.1971

(sign) Stein Sørensen

OSLO BYPLANKONTOR

Gnr. 125 bnr. 110 + 86 + 24
22 Grenseveg. + 2 Fougnerveg.

Eiendommene er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan gnr. 125 bnr. 110 gjelder stadfestet reguleringsplan av 29.6.39, S-192. Strekete minsteavstand til nabogrense [illegible] til midt vei 12,5 m.
Reguleringslinjer, R.L. og byggegrenser vist.
Forøvrig henvises til pkt. 10 i "Rettledning for byggemelderen" og vedtekter. Ett eksemplar av vedtektene skal følge byggemeldingen ved innlevering til bygningsmyndighetene.

Oslo byplankontor, den 7. juni 1971
Administrasjonsavdelingen.

Erling Loua
e.bem.

AS/ast - gnr. 125 bnr. 24 m.fl.

Forslag til revidert generalplan for Oslo [illegible] er under reguleringsmessig behandling.
Eiendommene foreslås disponert til boligformål med utnyttelse u = 0,3 - 1,5.

Oslo byplankontor, den 11. januar 1974
Administrasjonsavdelingen

Erling Loua
e.bem.

A. Skrepstad
e.skrepstad

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Byggherren pliktet å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuelt også langs tomten, før den bebygges.
For eksisterende ledninger kan følgende oppgis:
VANN ø 6", 300mm STIGEHØYDE ca 65 m SPILLVANN 5"kl, 8"kl SEPTIKTANK: Nei OVERVANN: –
Offentlige/private ledninger.

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverkets ekspedisjon, utfyles og returneres til situasjonsseksjonen før der søkes om byggetillatelse for boligbygg unntatt.

Bemerkninger

Oslo 11 11 1976

OSLO BYPLANKONTOR

VC/BJ
gnr.125 bnr.110, 86, 24, 109
Grenseveien 32 og Fougners vei 2

Bygningsrådet vedtok senest 6.10.76 forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.125 bnr.4 med flere - Nordliveien 2, 4, Grenseveien 32 og Fougners vei 2 med flere - byggeområde for boliger og kontorer.

Eiendommene ligger innenfor planens felt A som har en foreslått utnyttelsesgrad på maks.0.7.

Områdegrense for trafikkformål, grense for bebyggelse og regulert grense er vist.

Reguleringsplanen skal stadfestes.

Ifølge forslag til revidert reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, soneplanen er eiendommene foreslått regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Utnyttelsesgraden i plansonen er foreslått til 0,3 - 1,5.

Soneplanen ble vedtatt av bystyret 29.4.76 og skal stadfestes.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt forslag til reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.

Ett eksemplar av forslag til reguleringsbestemmelser skal følge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, den 10. november 1976
administrasjonsavdelingen.

Vidar Guttormsen
Vidar Guttormsen
e.bem.

Gnr.125 [illegible]

Grense for [illegible] Grenseveien og Fougn

Oslo byplankontor, den 11. november 1976

Vidar Guttormsen

e.bem.

OSLO VANNVERKENE
MOTTATT
00319 -3.3.81
ROM: GGENAVN.
INDRE SONE

INGENIØR 4/2-77 HE.

L. TORHAUG A.S
AUTORISERT RØRLEGGERBEDRIFT
SENTRALBORD: 22 81 10 - STALFJÆRA 9, OSLO 9

SELVAAG-BYGG

GRENSEVEIEN

NR. 125 | BOK NR. 24 m.fl.

SITUASJONSPLAN

M. 1:500 | DATO 15.12.76 | TEGN. IHS

TEGN. NR. 1234 . U . 8

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-125/24 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fougners vei 2B 0571 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 574 727,70
Fakturamottaker:	Grenseveien Boligsameie c/o Enqvist Boligforvaltning As, Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Grenseveien Boligsameie	Totalt	NOK 574 727,70

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**143 563,58**	**0,00**	26040000036000021	11981954	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**143 563,58**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	948,00
Renovasjonsgebyr	172 771,70
Vann- og avløpsgebyr	401 008,00
Totale avgifter	**574 727,70**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-125/24	DelNr. 300	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Fougners vei 2B 0571 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ncc Norge As Postboks 93 Sentrum 0101 OSLO		
Eiernavn:	Ncc Norge As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-125/24/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Fougners vei 2B 0571 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Realmat Holding As Fridtjof Nansens Vei 28b 1463 FJELLHAMAR		
Eiernavn:	Realmat Holding As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602135463
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
975619028	GRENSEVEIEN BOLIGSAMEIE		Fougners vei 2B, 0571 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	125	24

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 175575 Tinglyst: 28.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27.2.17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/179575/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 06:44

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	125	24		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
975619028	Grenseveien Boligsameie		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				48	B	~~4486~~ 84	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4486 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny boligseksjon, seksjon 48 opprettes fra fellesareal. Nevner i sameiebrøken endres fra 4402 til 4486.

5 vedlegg!

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rettet opp etter endrede mv/ Søker Janne Aunstad 17/2-17

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.2.17

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
16.01.17	Jarle Austad	Jarle Austad	
16.01.2017	Mehmet Dinc	Mehmet Dinc	
16.01.2017	Asbjørn Hansen	ASBJØRN HANSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 16/1-2017	Jarle Austad	Jarle Austad
Oslo 16/1-2017	Mehmet Dinç	Mehmet Dinç
Oslo 16/1-2017	Asbjørn Hansen	Asbjørn Hansen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

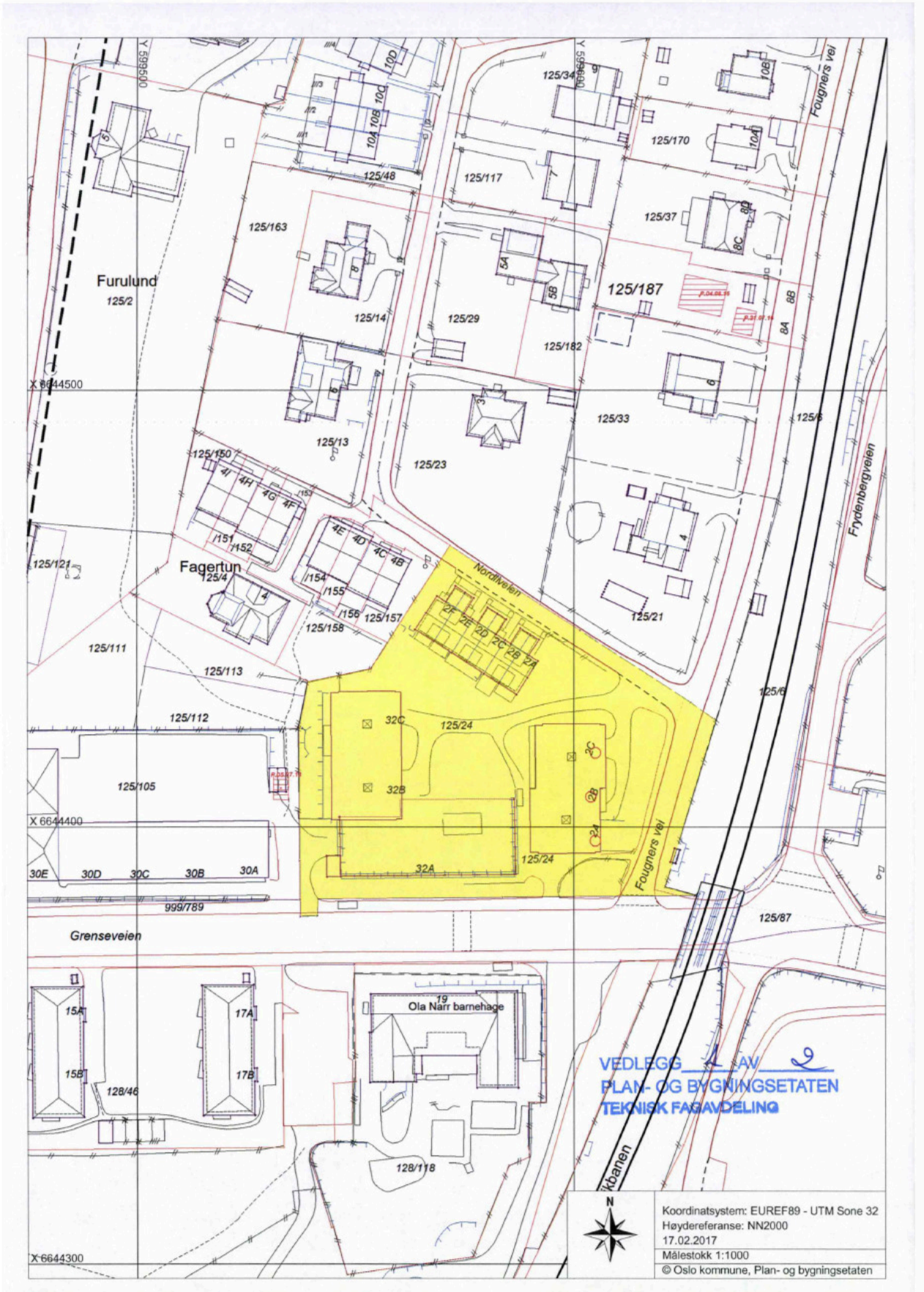
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
125	**24**		48	**i Oslo kommune**

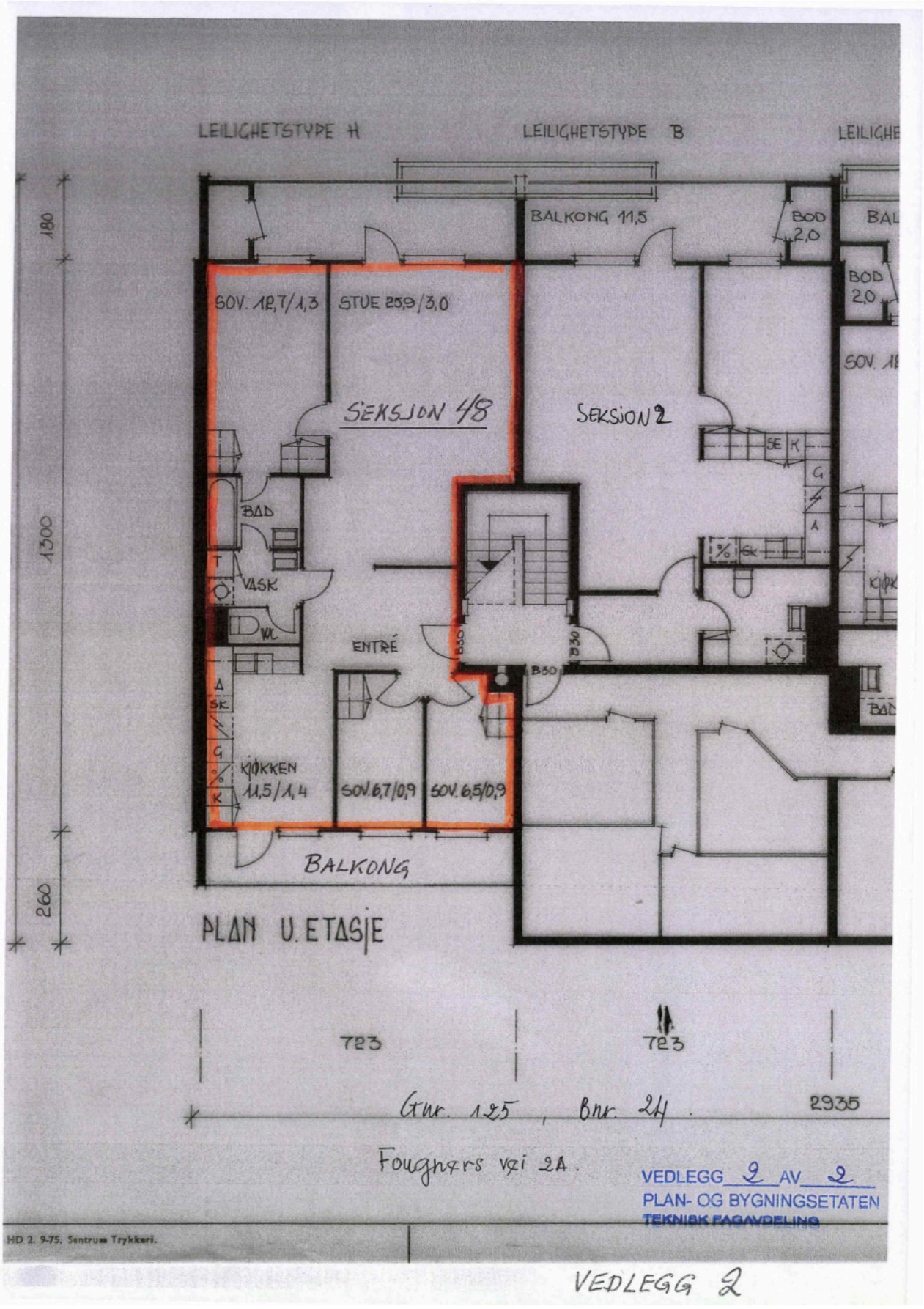
Dato	Underskrift	Stempel
23.2.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Furulund
125/2
Fagertun
125/4
Grenseveien
Nordlivelen
Fougners vei
Frydenbergveien
Ola Narr barnehage
125/187
125/24
125/48
125/163
125/14
125/29
125/182
125/13
125/23
125/33
125/34
125/170
125/37
125/117
125/150
125/151
125/152
125/154
125/155
125/156
125/157
125/158
125/111
125/113
125/112
125/105
125/121
125/21
125/87
999/789
128/46
128/118
X 6644500
X 6644400
X 6644300
Y 599500
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
17.02.2017
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LEILIGHETSTYPE H
LEILIGHETSTYPE B
BALKONG 11,5
BOD 2,0
BOD 2,0
SOV. 12,7/1,3
STUE 25,9/3,0
SEKSJON 4/8
SEKSJON 2
BAD
VASK
WC
ENTRÉ
KJØKKEN 11,5/1,4
SOV. 6,7/0,9
SOV. 6,5/0,9
BALKONG
PLAN U. ETASJE
180
1300
260
723
723
2935
Gnr. 125, Bnr. 24
Fougnersvei 2A.
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
HD 2. 9-75. Sentrum Trykkeri.
VEDLEGG 2



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

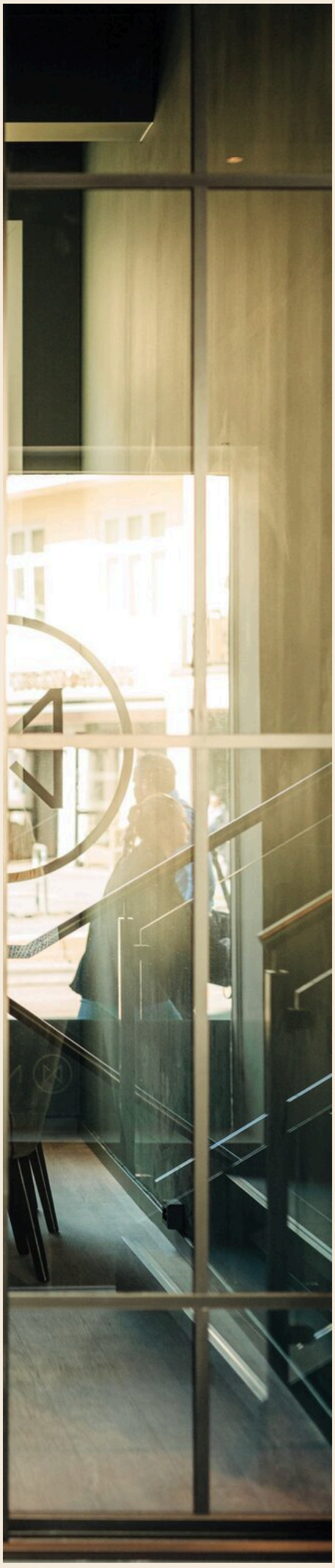
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0223/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fougners vei 2B 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 125, bnr 24, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: